



ROPAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ. Nr. 90000067986

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

Tālrunis: 27885518

novada.dome@ropazi.lv

Ulbrokā

SAISTOŠIE NOTEIKUMI

2026.gada ____

Nr. ___/26

*Apstiprināti ar
Ropažu novada pašvaldības domes
sēdes lēmumu Nr.
(prot. Nr.)*

Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu

*Izdoti saskaņā ar likuma "Par valsts un
pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"
85.panta trešo daļu un 86.panta piekto daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi nosaka, kārtību, kādā Ropažu novada administratīvajā teritorijā:
 - 1.1. ierosina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu;
 - 1.2. informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu;
 - 1.3. izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežas, ņemot vērā situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu;
 - 1.4. aprēķina maksu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (izdevumi par organizatoriskajām un tehniskajām darbībām, kuras veicamas, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu);
 - 1.5. veic maksājumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Ropažu novada Attīstības un būvniecības departaments (turpmāk – Departaments):
 - 2.1. pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu;

- 2.2. pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

II. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosināšana

3. Ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un grafisko pielikumu, kurā norādītas vēlamās dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, iesniedz Ropažu novada pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) Valsts un pašvaldības vienotajā klientu apkalpošanas centrā vai nosūta elektroniski uz Pašvaldības e-pastu: novada.dome@ropazi.lv.
4. Ja ierosinātais ir privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa īpašnieks), iesniegumam pievieno:
 - 4.1. dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, norakstu (uzrādot oriģinālu), kurā iekļauts arī apliecinājums par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu;
 - 4.2. rakstveida pilnvarojumu par tiesībām pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību, iesniegt iesniegumu un slēgt līgumu par pārskatīšanas izdevumu maksājumu veikšanu (ja tas nav iekļauts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumā);
 - 4.3. skici, kas izstrādāta uz zemes robežu plāna, dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī noteiktā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna vai situācijas plāna, attēlojot vēlamās izmaiņas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā;
 - 4.4. dokumentu, kas apliecina, ka zemes īpašnieks ir informēts par dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemto lēmumu.
5. Ja iesniedzējs ir zemesgabala īpašnieks, iesniegumam pievieno:
 - 5.1. skici, kura izstrādāta uz zemes robežu plāna, attēlojot vēlamās izmaiņas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā;
 - 5.2. apliecinājumu, ka attiecīgā privatizētā objekta pārvaldnieks ir informēts par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas ierosināšanu;
 - 5.3. apliecinājumu par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
6. Pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Departaments, pamatojoties uz Attīstības un būvniecības departamenta Infrastruktūras pārvaldības un būvniecības nodaļas (turpmāk – Nodaļa) speciālista atzinumu, pieņem lēmumu par pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu to veikt. Lēmums publicējams Ropažu novada pašvaldības interneta vietnē <https://www.ropazi.lv>.
7. Pēc pozitīva šo noteikumu 6. punktā norādītā lēmuma pieņemšanas Nodaļa:
 - 7.1. izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un atlikušās zemesgabala platības izmantošanas iespējas, kā arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās;
 - 7.2. organizē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala virszemes topogrāfiskā plāna uzmērīšanu, pirms tam informējot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātāju;
 - 7.3. publicē Ropažu novada pašvaldības interneta vietnē www.ropazi.lv informāciju par saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un par nepieciešamību pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošos dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus;
 - 7.4. nosaka privatizēto objektu īpašniekiem (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai

funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Ropažu novada pašvaldībā;

- 7.5. aprēķina apbūves blīvuma / intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, izvērtē pieejamības transporta infrastruktūrai nodrošināšanu un nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu izvietojumu;
- 7.6. pieprasa viedokli no:
 - 7.6.1. inženierkomunikāciju turētājiem un citām institūcijām, ja tas nepieciešams situācijas izvērtēšanai;
 - 7.6.2. dzīvojamās mājas pārvaldnieka;
- 7.7. ja tiek konstatēts, ka ir nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, informē:
 - 7.7.1. kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), izvietojot informāciju labi redzamā vietā pie attiecīgās dzīvojamās mājas un ievietojot paziņojumu Pašvaldības interneta vietnē www.ropazi.lv;
 - 7.7.2. zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā kvartāla robežās esošās dzīvojamās mājas;
 - 7.7.3. attiecīgā kvartāla robežās esošo citu dzīvojamo māju pārvaldniekus.
- 7.8. izvērtē saņemtos apsvērumus, sagatavo atzinumu, pievienojot noteikumu 7.1.–7.7. apakšpunktā paredzētos dokumentus, iesniedz Departamentā lēmuma pieņemšanai.

III. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas pabeigšana

8. Pēc šo noteikumu 7.1. - 7.8. apakšpunktu izpildes Departaments pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
9. Pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu Nodaļa uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju (gājēju celiņi, palīgēkas, rotaļu laukumi, autostāvvietas utt.), izstrādā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu vai organizē tā izstrādi.
10. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Nodaļa nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai:
 - 10.1. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un Pašvaldības iestādēm;
 - 10.2. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam;
 - 10.3. dzīvojamās mājas pārvaldniekam.
11. Departaments ar lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu apstiprina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu.
12. Departamenta lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu un apstiprinātais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns publicējams pašvaldības interneta vietnē www.ropazi.lv.

IV. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas izdevumu samaksas kārtība

13. Administratīvos izdevumus, kas nepieciešami lēmuma pieņemšanai par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu un lai noskaidrotu privatizēto objektu īpašnieku un zemesgabala īpašnieku viedokļus, sedz Pašvaldība.
14. Visus izdevumus, kas nav minēti šo noteikumu 13. punktā, tai skaitā izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas organizatoriski tehnisko (zemes ierīcība, kartogrāfiskā materiāla sagatavošana u.c.) izpildi un nepieciešamo papildu informācijas iegūšanu, tostarp no Valsts zemes dienesta kadastra datiem, sedz ierosinātājs. Ja ierosinātājs ir privatizēto objektu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieki), tad izdevumus sedz ar pilnvarotā pārstāvja starpniecību. Ierosinātājs (zemesgabala īpašnieks) vai pilnvarotais pārstāvis slēdz līgumu ar pašvaldību par maksājumu veikšanas kārtību. Maksājumu veikšanai iespējams vienoties par maksājumu segšanu triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas, izdarot periodiskus maksājumus.
15. Lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt vai atteikumu uzsākt pārskatīšanu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

V. Noslēguma jautājums

16. Ar šo noteikumu spēkā stāšanos spēku zaudē Ropažu novada pašvaldības domes 2023. gada 20. septembra saistošie noteikumi Nr. 28/23, "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu".

Ropažu novada pašvaldības
domes priekšsēdētāja

S.Grūbe

Paskaidrojuma raksts
Ropažu novada pašvaldības domes saistošajiem noteikumiem Nr.....
"Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu"

| Paskaidrojuma raksta sadaļa | Norādāmā informācija |
|---|---|
| 1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums | <p>Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. panta trešajai daļai pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai un atbilstoši minētā likuma 86. panta piektajai daļai nosaka kārtību sedzami ar to saistītie izdevumi.</p> <p>Saistošie noteikumi ir nepieciešami, lai izpildītu likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. pantā un 86. pantā noteikto, kā arī lai nodrošinātu Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā noteikto iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu gadījumā, kad atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta sestajai daļai tiek konstatēts, ka nepieciešama dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana.</p> <p>Saistošie noteikumi nosaka kārtību, kādā tiek veikta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, kā arī ar to saistīto izdevumu samaksas kārtība. Salīdzinājumā ar Ropažu novada pašvaldības domes 2023. gada 20. septembra saistošajiem noteikumiem Nr. 28/23 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu", jaunā redakcija paredz, ka lēmumus par zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu un veikšanu sagatavo un pieņem Ropažu novada Attīstības un būvniecības departamenta speciālisti, nevis Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisija.</p> <p>Minētās izmaiņas samazina administratīvo slogu, paātrina lēmumu pieņemšanas procesu un veicina pieņemto lēmumu kvalitātes uzlabošanu.</p> |
| 2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu | <p>Saistošo noteikumu īstenošanai būtiska papildu ietekme uz pašvaldības budžetu netiek prognozēta.</p> <p>Nav nepieciešami resursi jaunu institūciju vai darba vietu veidošanai.</p> <p>Saistošo noteikumu izpilde tiks finansēta no pašvaldības budžeta.</p> |
| 3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci | <p>Saistošo noteikumu projektam nav būtiskas sociālās ietekmes, ietekmes uz vidi un iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, vai uz konkurenci.</p> |
| 4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām | <p>Pēc saistošo noteikumu spēkā stāšanās procesa ierosinātāji ar iesniegumu vērsas Ropažu novada pašvaldības administrācijas Valsts un pašvaldību vienotajā klientu apkalpošanas centrā, pagastu pārvaldēs vai nosūta uz pašvaldības oficiālo e-pasta adresi, lai</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>uzsāktu dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.</p> <p>Atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" Pašvaldība lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par pārskatīšanas ierosināšanu un dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana pabeidzama ne vēlāk kā divu gadu un sešu mēnešu laikā no dienas, kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu kļuvis neapstrīdams.</p> <p>Šajos saistošajos noteikumos netiek noteikta maksa par administratīvajiem izdevumiem, kas nepieciešami, lai pieņemtu lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu, kā arī lai noskaidrotu privatizēto objektu īpašnieku un zemesgabala īpašnieku viedokļus. Citu maksājumu segšana tiek noteikta ierosinātājam atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 86.panta noteikumiem.</p> |
| 5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem | <p>Saistošo noteikumu izstrādes nepieciešamību nosaka likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. panta trešā daļa.</p> <p>Saistošo noteikumu izpildei nepieciešamās darbības veic Ropažu novada pašvaldības Attīstības un būvniecības departamenta darbinieki, kas ar funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu saistītos pienākumus veic savas kompetences ietvaros, atbilstoši saistošajos noteikumos noteiktajam apmēram un termiņiem, neveidojot jaunas darba vietas.</p> |
| 6. Informācija par izpildes nodrošināšanu | <p>Saistošo noteikumu izpildei nepieciešamās darbības galvenokārt nodrošina Ropažu novada pašvaldības Attīstības un būvniecības departamenta speciālisti.</p> |
| 7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana | <p>Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa (dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai) sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai.</p> <p>Saistošajos noteikumos paredzētā kārtība ir piemērota likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. panta trešajā daļā noteiktā mērķa (dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai) sasniegšanai.</p> |
| 8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām | <p>Sabiedrības līdzdalības veids - priekšlikumu un iebildumu izvērtēšana un iekļaušana pēc projekta publicēšanas pašvaldības tīmekļa vietnē internetā www.ropazi.lv.</p> <p>Saistošo noteikumu projekts sabiedrības viedokļa noskaidrošanai tika publicēts pašvaldības tīmekļvietnē www.ropazi.lv no 2026. gada 7. aprīļa līdz 2026. gada 22. aprīlim. Šajā laika periodā _____ saņemti iedzīvotāju priekšlikumi saistošo noteikumu precizēšanai.</p> |

Ropažu novada pašvaldības domes priekšsēdētāja

S.Grūbe