



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

01.11.2024.

Nr.[A.3.2.-14]/2024/8
(prot. Nr.[DMPK]/4/2024, 2.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Žubītes, Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Žubītes", Ropažos, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku (turpmāk – Iesniedzējs) 30.08.2023. iesniegums par atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu, kas 31.01.2023. reģistrēts Pašvaldībā ar reģ. Nr. RN/2023/4.1-1/4462, un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Žubītes", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku kopības 28.08.2023. lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

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

[1] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Ropažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1441 I daļas 1.iedaļas 1.1., .2.1. punktiem nekustamais īpašums "Žubītes", Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov., sastāv no dzīvojamās ēkas un palīgceltņes, kuras saistītas ar zemes gabalu "Žubītes" kadastra Nr. 8084 009 0352 0,253 ha platībā.

[2] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Ropažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000133600 datiem III.daļas 1.iedaļu veikta atzīme, ka uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8084 009 0668 atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.

[3] Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NINO) pieejamiem datiem zemes vienībai ar kadastra Nr. 8084 009 0668 zemes vienības lietošanas mērķi 13,6853 ha platībā ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101), 7,8329 ha platībā ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (kods 0201), 0,6349 ha platībā ir vienkārša un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701), 0,2000 ha platībā ir trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702), 4,9404 ha platībā ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902), 0,7000 ha, platībā reliģisko organizāciju ēku apbūve (kods 0905), 0,1441 ha platībā ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu,

gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods1201) .

[4] Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Žubītes", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, ar kadastra Nr. 8084 509 0011, kadastra apzīmējumu 8084 009 0254 001 un ar to saistītā palīgēka ar kadastra apzīmējumu 8084 009 0254 002 (turpmāk – Māja) ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopība 28.08.2023. ir lēmusi par zemesgabala, uz kura atrodas Māja, atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmajai daļai un 5.panta pirmajai, otrajai un trešajai daļai.

[5] Atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta trešajai daļai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir pieņemts, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 28.08.2023. lēmums atbilst minētajām prasībām.

[6] Māja atrodas uz juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8084 009 0668 ar kopējo platību 28,1376 ha (turpmāk – Zeme), kas ietilpst nekustamā īpašuma "Pilskalni", Ropaži, Ropažu pagasts, Ropažu novads, kadastra numurs 8084 009 0286, ierakstīts Ropažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000133600, sastāvā.

[7] Uz Zemes blakus Mājai atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Dzilnas", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, ar kadastra apzīmējumu 8084 009 0254 003 un ar to saistītā palīgēka ar kadastra apzīmējumu 8084 009 0254 008 (turpmāk – Māja Nr.2), veidojot kopīgu kvartālu un vienotu infrastruktūru ar Māju.

[8] Dabā konstatēts, ka uz Zemes atrodas citas ar Māju un Māju Nr.2 saistītas vēsturiski uzbūvētas palīgēkas, līdz ar to Mājām būtu nosakāma lielāka funkcionāli nepieciešamā zemes platība, kāda tā ir bijusi noteikta Mājai

[9] Saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta sesto daļu, ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

[10] 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.

[11] Ministru kabineta 2015.gada 08.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.

[12] Ņemot vērā vēsturisko un dabā esošo situāciju, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, ir pārskatāms Mājai un Mājai Nr.2 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.

[13] Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmo daļu, 5.panta ceturto, piekto un sesto daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta otro, ceturto, piekto un sesto daļu, Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11.panta trešo daļu, Ropažu novada pašvaldības domes 2023.gada

20.septembra saistošo noteikumu Nr.28/23 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu" 2. un 9.punktu, Ropažu novada pašvaldības Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijas nolikuma 6.6.apakšpunktu, ņemot vērā Iesniedzēja iesniegumu, Komisija 21.06.2024. pieņēma lēmumu Nr. [A.3.2.-14]/2024/3 ar kuru tika nolemts:

1. Uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju "Žubītes", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, un "Dzilnas", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Ropažu novada pašvaldības portālā www.ropazi.lv.

[14] Lēmums paziņots daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārstāvei uz epastu un publicēts 09.08.2024. Ropažu novada pašvaldības tīmekļa vietnē www.ropazi.lv. Saite uz lēmumu - <https://www.ropazi.lv/lv/dzivojamam-majam-funkcional-nepieciešama-zemesgabala-parskatisana#par-daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-zubites-ropazi-ropazu-pagasta-ropazu-novada-un-dzilnas-ropazi-ropazu-pagasta-ropazu-novada-funkcional-nepieciešama-zemesgabala-parskatisanas-uzsaksanu>.

[15] 17.08.2024. Komisija nosūtīja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Dzilnas", Ropažos, Ropažu pag., Ropažu nov. pārvaldniekam SIA "Vilkme" vēstuli ar reģ. Nr. RN/2024/4.2-2/1464, lūdzot pārvaldniekam informēt dzīvokļu īpašniekus par komisijas lēmumu un noskaidrot to viedokli par pieņemtajiem lēmumiem informēt Komisiju ne vēlāk kā līdz 17.10.2024. Vēstule pārvaldniekam nosūtīta 19.08.2024. uz epastu vilkme@vilkme.lv.

[16] Uz šī Lēmuma izskatīšanas brīdi Komisijai nav ziņu, ka Lēmums ir apstrīdēts, kā arī nav saņemts "Žubītes" un "Dzilnas" Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov., dzīvokļu īpašnieku vai dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par Komisijas Lēmumu.

[17] Komisijas vēstulē norādītajā termiņā nav saņemta informācija no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Dzilnas", Ropažos, Ropažu pag., Ropažu nov. pārvaldnieka SIA "Vilkme" par dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem, līdz ar to Komisija turpmāk neizskata un nevirza jautājumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai "Dzilnas", Ropažos, Ropažu pag., Ropažu nov.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus un ņemot vērā turpmāk minēto:

[1] Ministru kabineta 2015.gada 08.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.

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

[3] ņemot vērā vēsturisko un dabā esošo situāciju, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, Mājai "Žubītes" funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nosakāms **2882,7 m² (0,28827 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 6.7. un 6.9.apakšpunktu, ņemot vērā Iesniedzēja iesniegumu, Komisija **nolemj**:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Žubītes”, Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu (skatīt šī lēmuma pielikumu).
2. Noteikt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai "Žubītes", Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.
3. Noteikt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Žubītes”, Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi-vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701) – 0,28827 ha,
4. Noteikt, ka zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu Nr. Nr.8084 009 0668 atlikušajai zemes vienībai lietošanas mērķis (kods 0701) - vienkārtīga un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve ir 0,3467 platībā, pārējo mērķu platības nemainās.
5. Pēc tam, kad lēmumus kļuvis neapstrīdams, sagatavot un virzīt apstiprināšanai sagatavot un virzīt apstiprināšanai Pašvaldības domes sēdē lēmumprojektu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Žubītes”, Ropaži, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu.
6. Komisija ir atbildīga par lēmumu izpildi.
7. Lēmumu nosūtīt:
I. A. Uz epastu [...];
Zemes īpašniekam – juridiskai personai uz epastu.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja

Dace Malnača

