



## 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](mailto:novada.dome@ropazi.lv)

Ulbrokā

## LĒMUMS

30.04.2025.

Nr. [A.3.2.-14]/2025/7  
prot. Nr.DMPK/7/2025)

### **Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala priekšlikumu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā**

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku kopības (turpmāk – Iesniedzējs) 01.04.2023. lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un zemes nomas līgums Nr.269/09, kas 06.04.2023. reģistrēts Pašvaldībā ar Nr. RN/2023/4.1-1/2262.

[1] Komisija 28.03.2025. pieņēma lēmumu Nr. [A.3.2.-14]/2025/3 (turpmāk – Lēmums) ar kuru tika nolemts:

1. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot Mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu 0,1352 ha platībā, saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.

2. Uzdot zemes vienības īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem viedokli par šo lēmumu izteikt ne vēlāk kā līdz 14.04.2025.

3. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

[...]

[2] Saskaņā ar Lēmumu Komisija saņēmusi 3 (trīs) dzīvokļu īpašnieku viedokļus par Lēmumu.

09.04.2025. saņemts dzīvokļa Nr. 1 īpašnieka v.u. (turpmāk- Īpašnieks 1) viedoklis, kurš reģistrēts Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) lietvedības reģistrā ar reģ. Nr. RN/2025/2.2-6/1817, kurā Īpašnieks 1 norāda, ka piekrīt ar Lēmumu noteiktajam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, (turpmāk – Māja) funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam (turpmāk – FNZ), t.sk.

Komisija nosakot Mājai FNZ tajā ir iekļāvusi mājas pilnvērtīgai funkcionēšanai nepieciešamās kanalizācijas akas, kā arī šķūnīšus, kas tiek izmantoti mājas vienīgā malkas kurināmā glabāšanai.

09.04.2025. saņemts dzīvokļa Nr. 2 īpašnieces v.u. (turpmāk- Īpašnieks 2) viedoklis, kurš reģistrēts Pašvaldības lietvedības reģistrā ar reģ. Nr. RN/2025/2.2-6/1816, kurā Īpašnieks 2 norāda, ka piekūrīt ar Lēmumu noteiktajam daudzdzīvokļu dzīvojamai Mājai noteiktajam FNZ priekšlikumam, t.sk. Komisija nosakot Mājai FNZ tajā ir iekļāvusi mājas pilnvērtīgai funkcionēšanai nepieciešamās kanalizācijas akas, kā arī šķūnīšus, kas tiek izmantoti mājas vienīgā malkas kurināmā glabāšanai. Īpašnieks 2 norāda, ka FNZ teritorijā iekļautā kanalizācijas aka, kura tika apsekota ar 10.05.2024. būvvaldes pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2024-1920 tika uzbūvēta 1959. gadā, kad šajā adresē tika piešķirta dzīvesvieta. Laika gaitā un nolietojuma rezultātā aka iebruka un vairs netiek izmantota. Viss ūdens, kam būtu jānonāk kanalizācijā (mazgāšana, veļasmašīna), tiek ar spaiņiem nests ārā. Vēlējāmie veikt kanalizācijas akas atjaunošanu, bet par cik aka atrodas uz īpašnieces v.u. zemes, viņai vairākkārtīgi tika lūgts sniegt atļauju atjaunošanas darbiem, bet tāda atļauja netika dota. Šobrīd v.u. ir pilnībā norobežojusi pieeju šai kanalizācijas akai. Līdz ar to šobrīd kanalizācijas aka ir bojāta un nevar tikt izmantota, nav iespējas veikt atjaunošanas darbus. Par cik mājai nav centralizēta apkure, dzīvoklim ir ierīkota individuāla malkas apkure un kurināmā uzglabāšanai tiek izmantots šķūnītis, kurš tika apsekots ar 13.02.2023. būvvaldes pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2023-851. v.u. pilnībā norobežoja pieeju šķūnītim, kurā atrodas dažādi saimniecības rīki, malka un briķetes apkurei. Visu apkures sezonas periodu ir nepieciešams atsevišķi iegādāties apkures materiālus, nelielos daudzumos (malku iepakojumā), jo lielāku apjomu nav kur glabāt, un tas ļoti ievērojami palielina dzīvošanas izmaksas.

15.04.2025. saņemts dzīvokļa Nr. 3 īpašnieces v.u., kas ir arī zemes vienības Bitenieku iela 18, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, kadastra numurs 80960070024 uz kura atrodas Māja īpašniece (turpmāk- Īpašnieks 3) viedoklis, kurš reģistrēts Pašvaldības lietvedības reģistrā ar reģ. Nr. RN/2025/2.2-6/1875, kurā Īpašnieks 3 norāda, ka nepiekūrīt Komisijas noteiktajai Dzīvojamās mājas FNZ platībai 0,1352 ha, kā arī nepiekūrīt tā robežām, kas iezīmētas Lēmuma grafiskajā pielikumā, jo Komisija, atsaucoties uz [www.topografija.lv](http://www.topografija.lv) datiem, absolūti nepamatoti uzskata, ka FNZ jāiekļauj:

1) Īpašniecei 3 piederošās un Dzīvojamai mājai nepieciešamās kanalizācijas akas, paredzot iespēju mājas iedzīvotājiem tās uzturēt un apsaimniekot atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām;

2) uz Īpašniecei 3 piederošā zemesgabala esošos šķūnīšus, jo Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem ir ierīkota individuāla apkure katrā dzīvoklī, un iedzīvotāji šķūnīšos uzglabā kurināmo.

Īpašniece 3 norāda, ka Komisija minētos kritērijus FNZ platības un robežu noteikšanai izraudzījusies, vadoties tikai no Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku v.u. un v.u. subjektīvi sniegtās informāciju, Komisijai nepārlicinoties par situācijas faktiskajiem apstākļiem dabā un to atbilstību tiesiskajam regulējumam. Minēto Īpašnieces 3 apgalvojumu pamato tālāk izklāstītie argumenti un apsvērumi.

- Ropažu novada pašvaldības būvvaldes būvinspektors v.i. 2024. gada 10. maija atzinumā par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9.2024-1920 Īpašniecei 3 piederošajā zemesgabala daļā, kas atrodas viņas atsevišķā lietošanā un uz kura atrodas Dzīvojamā māja, konstatējis patvaļīgi izbūvētas kanalizācijas akas. Proti, tās ir tās pašas kanalizācijas akas, kas iezīmētas zemesgabala Bitenieku ielā 18, Rumbulā, topogrāfijas plānā un izriet no [www.topografija.lv](http://www.topografija.lv) datiem un uz kurām Komisija atsaucas Lēmumā kā uz tādām, kuras jāiekļauj FNZ. Īpašniece vērs Komisijas uzmanību, ka uz viņai piederošā zemesgabala patvaļīgi

izbūvētās kanalizācijas akas uz šo brīdi ir likvidētas. Saskaņā ar Lēmuma grafisko pielikumu Komisija FNZ robežās iekļāvusi minētās patvaļīgi izbūvētās un šobrīd jau likvidētās kanalizācijas akas. No minētā izriet, ka Komisija, nosakot FNZ, nemaz nav pārliecinājusies par kanalizācijas aku tiesiskumu un pieļāvusi prettiesisku rīcību, atzīstot šādas kanalizācijas akas par kritēriju FNZ platības un robežu noteikšanai.

- Attiecībā par Komisijas norādīto, ka FZN ir jāiekļauj šķūnīši kurināmā uzglabāšanai, Īpašniece norāda, tas šķūnītis, kas iezīmēts Lēmuma grafiskajā pielikumā blakus patvaļīgi izbūvētajām kanalizācijas akām uz šo brīdi arī ir nojaukts, jo tā uzstādīšana nebija saskaņota ar Īpašnieci 3. Turklāt minētajā šķūnīti netika uzglabāts kurināmais, jo Dzīvojamās mājas īpašnieki kurināmo līdz šim ir uzglabājuši pie mājas izbūvētā nojumē un palīgbūvē.

- Ievērojot minēto, Īpašniece 3 norāda, ka Dzīvojamai mājai ir nosakāms funkcionāli nepieciešamais zemesgabala platībā 1200 m<sup>2</sup>, kura robežas iezīmētas jau 2011. gada 4. aprīļa zemes nomas līguma 2011. gada 7. marta pielikumā, Īpašniecei iznomājot Stopiņu novada domei zemesgabalu Dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Tāpat arī Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kura robežas izriet no minētā līguma pielikuma, vēsturiskā platība izriet no Stopiņu novada domes sēžu protokoliem (2011. gada 9. februāra izraksts no protokola Nr. 43, 2009. gada 28. oktobra izraksts no protokola Nr. 12, 2009. gada 28. janvāra izraksts no protokola Nr. 96) ar pieņemtajiem lēmumiem par zemesgabala "Aizvēji", Stopiņu pag., Ropažu nov., daļas iznomāšanu Stopiņu novada domei Dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai 1200 m<sup>2</sup> platībā. Tostarp no 2008. gada 17. decembra Stopiņu novada domes protokola izraksta Nr. 94 izriet, ka pašvaldība ir nolēmusi precizēt Dzīvojamai mājai (iepriekšējais nosaukums – "Skudras"), kas atrodas uz Īpašniecei 3 piederošā zemesgabala "Aizvēji", Stopiņu pag., Ropažu nov., uzturēšanai nepieciešamo platību, ievērojot juridiski fiksēto ēkas aizņemto platību. Kā izriet no vēlākiem Stopiņu novada domes lēmumiem, tad uzturēšanai nepieciešamā platība noteikta 1200 m<sup>2</sup> un nomas līguma plānā iezīmētas loģiski pamatotas minētā zemesgabala robežas, ieņemot šobrīd ar Lēmumu noteiktajai platībai un robežām.

- Komisija, Lēmumā izdarot atsauci uz Stopiņu novada domes būvvaldes mērnika v.u. 2009. gada 5. februāra plānu pie zemes nomas līguma Nr. 269/09, acīmredzot apzināti atstājusi bez ievērības vēlāk pieņemtos domes lēmumus un ar Īpašnieci 3 noslēgtos Dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā zemesgabala nomas līgumus, kuros iznomātā platība noteikta un iezīmēta 1200 m<sup>2</sup> platībā.

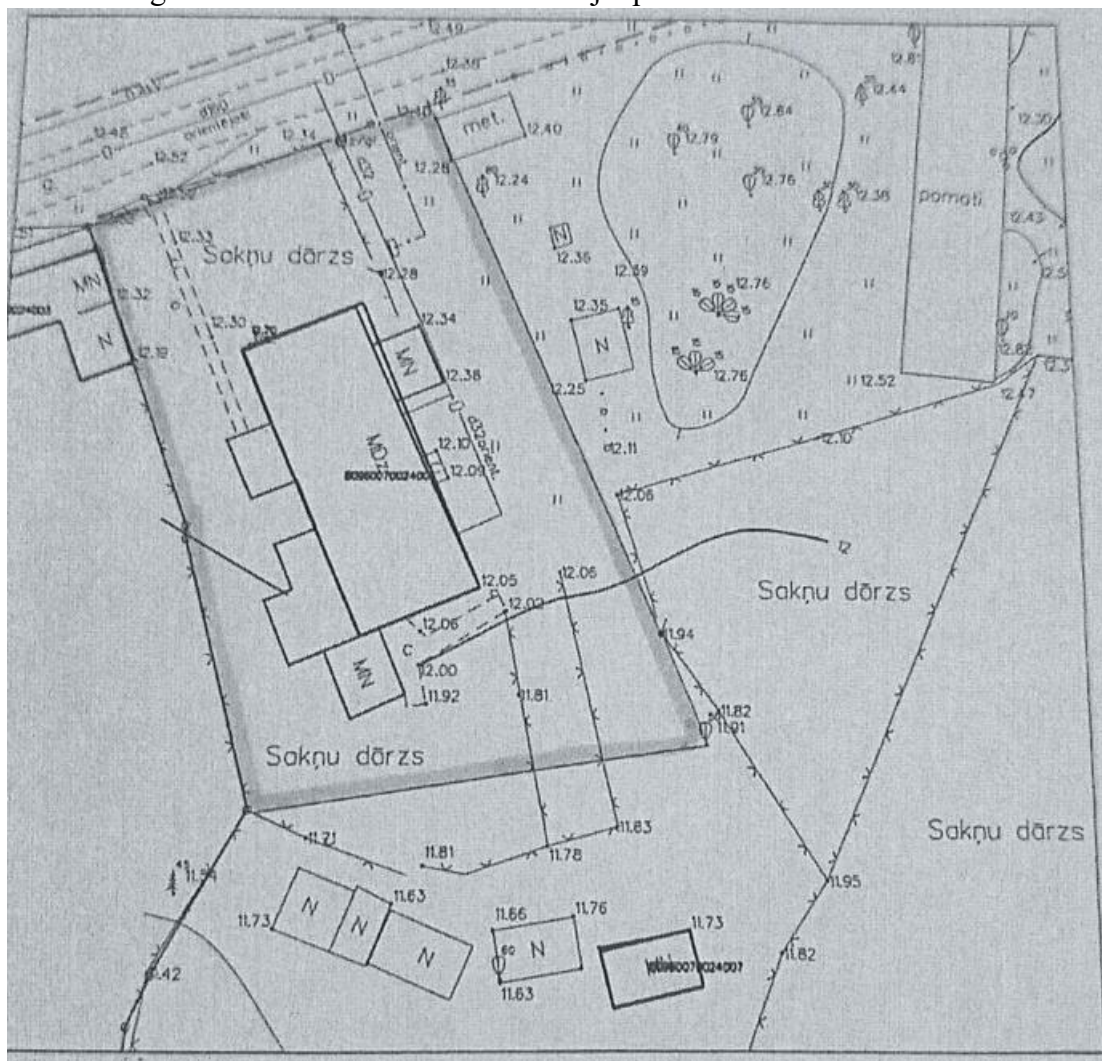
- Īpašniece 3 neiebilst, ja Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un robežas tiek noteiktas atbilstoši vēsturiskajai situācijai, nevis kā to šobrīd noteikusi Komisija, palielinot vēsturisko platību par 152 m<sup>2</sup> un pārceļot vēsturisko robežu ar argumentiem par nepieciešamību iekļaut Komisijas noteiktajā FNZ kanalizācijas akas un šķūnīšus kurināmā uzglabāšanai.

- No iepriekš minētā izriet, ka Lēmumā minētās un grafiskajā pielikumā iezīmētās kanalizācijas akas bija patvaļīgi izbūvētās un tāpēc šobrīd likvidētas, bet šķūnis izvietots bez Īpašnieces 3 piekrišanas un arī nojaukts, jo kurināmais tajā netika uzglabāts. Ja šobrīd tiktu sagatavota aktuālais topogrāfijas plāns, tad tajā pamatoti vairs netiktu uzrādītas ne patvaļīgi izbūvētās kanalizācijas akas, ne ar tām blakus esošais šķūnis.

- Īpašniece 3 norāda, ka Komisijai nav absolūti nekāda tiesiska pamata minētos kritērijus izmantot kā argumentus FNZ platības un robežu noteikšanai atbilstoši Lēmuma grafiskajam pielikumam.

- [...]

- Īpašniece lūdz Komisiju ņemt vērā viņas viedokli un kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt to zemesgabalu, kas vēsturiski ir bijis noteikts 1200 m<sup>2</sup> platībā un atbilst ar nomas līgumu un domes lēmumu iznomātajai platībai.



**Ekrānšāviņš no 04.04.2011. zemes nomas līguma**

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

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem. Piespiedu dalītā īpašuma 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 likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma 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. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 01.04.2023. lēmums atbilst minētajām prasībām.

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. pants 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 (5. panta ceturtā daļa).

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.

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

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, ar kadastra apzīmējumu 80960070024006 (turpmāk – Māja) ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopība 01.04.2023. 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.

Māja atrodas uz privātpersonai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80960070024 Bitenieku iela 18, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, kadastra numurs 80960070024 ar kopējo platību 2,68 ha (turpmāk – Zeme), kas ietilpst nekustamā īpašuma "Aizvēji", Stopiņu pag., Ropažu nov., ierakstīts Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.173, sastāvā. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem III. daļas 1.iedaļas 2.4. punktu ir atzīme - uz zemes gabala atrodas Stopiņu pagasta pašvaldībai piederoša dzīvojamā māja "Skudras" ar kadastra numuru 8096 007 0024 006 un nenoskaidrotas piederības būves (zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8096 007 0024). Kā arī, saskaņā ar zemesgrāmatas II. daļas 1. iedaļas 5.2., 6.2. punktu Zeme ir kopīpašums, nosakot, ka katram no kopīpašniekiem pieder 21043/31043 un 10000/31043 daļas un zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļas 3.1., 3.2. punktu noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība, nosakot, ka viena kopīpašnieka lietošanā pāriet zemes gabals 10000 kv.m. platībā un otra kopīpašnieka lietošanā pāriet zemes gabals 21043 kv.m. platībā [...].

Atbilstoši ierakstiem Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000067089 nekustamajam īpašumam Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., ar nosaukumu: Skudras, kadastra numurs 80965070022, Māja (pirms sadalīšanas dzīvokļu īpašumos) saistīta ar zemes 2. gabalu Bitenieku iela 18, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu

novads, kadastra numurs 80960070024, ierakstīts Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.173.

Zemei saskaņā ar Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojuma grozījumiem (turpmāk – TP) funkcionālais zonējums noteikts - mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija un atrodas ciema “Rumbula” teritorijā. Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) ([file:///ropazunovads.lv/dfs/RedirectedFolders/dace.malnaca/Desktop/TIAN\\_20230413\\_0946.pdf](file:///ropazunovads.lv/dfs/RedirectedFolders/dace.malnaca/Desktop/TIAN_20230413_0946.pdf)) noteikts, ka mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Saskaņā ar TIAN 193. – 195. punktu teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikti:

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Rindu māju apbūve (11005).
- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Kā arī, teritorijai ir noteikti papildizmantošanas veidi no kuriem, šajā gadījumā, Komisija norāda uz 206., 207.punktā iekļautajiem:

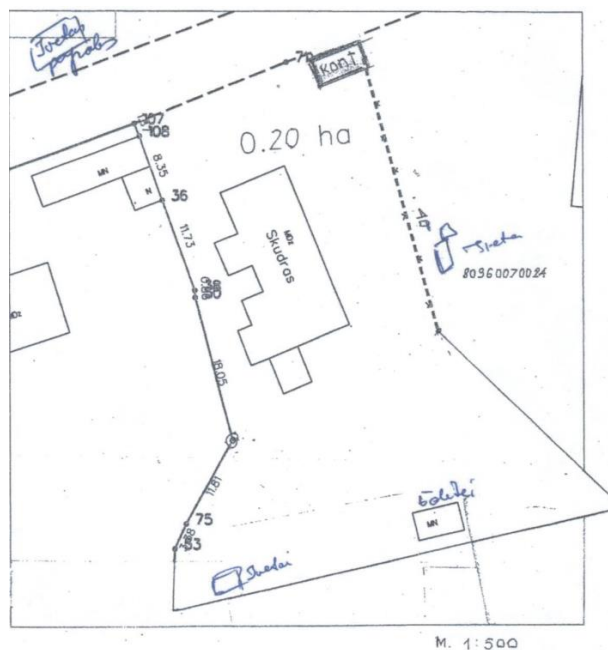
- Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Saskaņā ar TIAN apbūves parametri daudzdzīvokļu māju apbūvei noteikti: minimālā jaunizveidojamās zemes gabala platība 1200 m<sup>2</sup>, maksimālais apbūves blīvums (%) 35, Apbūves augstums (m) 11\* (\*11 jāievēro maksimālais stāvu skaits, palīgēkai – 6 m, bet ne augstāka kā galvenā ēka), apbūves augstums (stāvu skaits) līdz 3, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) 40.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NĪNO) pieejamiem datiem zemes vienībai ar kadastra Nr. 8096 007 0024 zemes vienības lietošanas mērķi 2,5800 platībā ir – 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, 0,1000 platībā ir – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

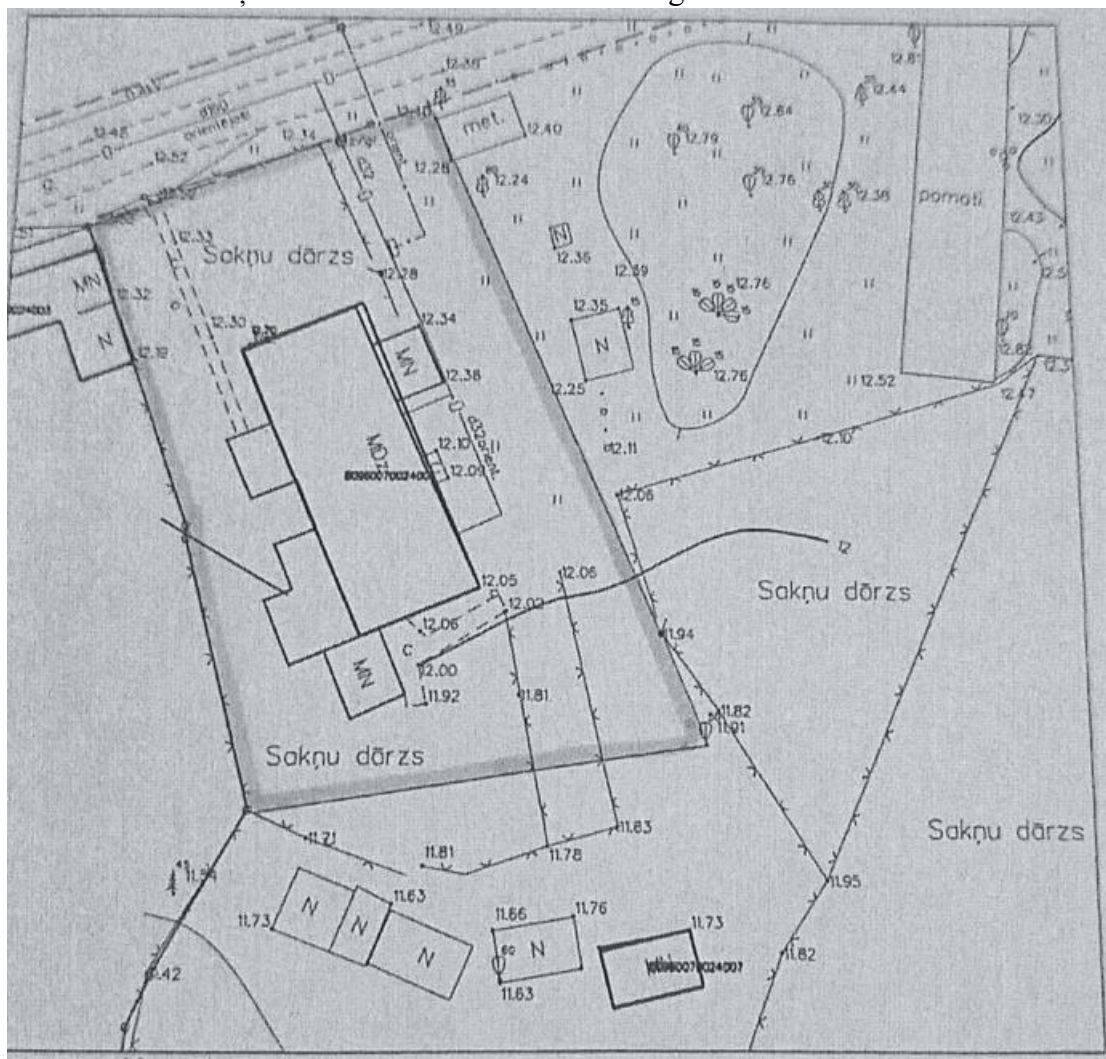
Iesniedzēja 01.04.2023. lēmumam par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu pievienots pielikums no zemes nomas līguma Nr.269/09, kuru 05.02.2009. sagatavojis Stopiņu novada domes būvvaldes mērnīks I.Strupovičs, paredzot, ka dzīvojamās mājas “Skudras”, Rumbula, uzturēšanai noteiktā platība ir 0,20 ha ( 2000 m<sup>2</sup>).





### Ekrānšāviņš no zemes nomas līguma Nr.269/09 pielikuma

Komisijai Īpašniece 3 iesniegusi starp zemes īpašnieci un Stopiņu novada domi 04.04.2011. noslēgtu zemes nomas līgumu ar kuru puses vienojušās par zemes nomu 1200 m<sup>2</sup> platībā. Zemāk ekrānšāviņš no 04.04.2011. zemes nomas līguma.



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.

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.

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.

Ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku sniegtos viedokļus, kā arī zemes īpašnieces sniegto, ka iepriekš Lēmumā iekļautās kanalizācijas akas un šķūnīši faktiski dabā vairs nepastāv, jo zemes īpašiece tos ir demontējusi, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, t.sk. TIAN dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, Mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms 0,1352 ha platībā saskaņā ar šī lēmuma pielikumu. Ņemot vērā, ka zemes īpašiece sniegusi informāciju, ka dabā un topogrāfiskajā plānā attēlotās kanalizācijas akas un šķūnīši ir demontēti, tad Komisija nosakot Mājasi FNZ ņem vērā būvnormatīvus u.c. prasības, lai iedzīvotājiem būtu iespējams izbūvēt kanalizācijas akas un šķūnīšus.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētājās 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 Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu (skatīt šī lēmuma pielikumu).
2. Noteikt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, ar kadastra apzīmējumu 80960070024006, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi- vienkārtmāja un divkārtmāju daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701) – 0,1352 ha.
3. Noteikt, ka zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu Nr. Nr. 8096 007 0024 zemes vienībai lietošanas mērķis 0701 - vienkārtmāja un divkārtmāju daudzdzīvokļu māju apbūve ir 0,1352 platībā, pārējo mērķu platības nemainās.
4. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē [www.ropazi.lv](http://www.ropazi.lv)
5. Pēc tam, kad lēmumus kļuvis neapstrīdams, sagatavot un virzīt apstiprināšanai Pašvaldības domes sēdē lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bitenieku iela 16, Rumbula, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.



6. Lēmumu paziņot Iesniedzējam.

7. Komisija ir atbildīga par lēmumu izpildi.

8. Lēmumu paziņot:

- Iesniedzējam – v.u. uz epastu - ...
- Zemes īpašnieci – v.u. uz epastu - ...

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu  
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja

Dace Malnača

*Pielikums*  
30.04.2025. lēmumam Nr, [A.3.2.-14]/2025/7

