



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

02.04.2025.

Nr.[A.3.2.-14]/2025/6
(prot. Nr.5/2025.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujas iela 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 Gaujas iela 4, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku (turpmāk-Iesniedzējs) pilnvarotās personas v.u., 18.03.2025. iesniegums par Gaujas iela 4, Vangaži, Ropažu novadā, zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu, kurš reģistrēts Pašvaldības lietvedības sistēmā 19.03.2025. ar reģ. Nr. RN/2025/2.2-6/1579, kuram pievienotas 17.03.2025. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gaujas iela 4, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokols, kurā saskaņā ar no 01.03.2025. – 14.03.2025. 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 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.

[2] 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 (balsojums PAR 9; Pret 3; balsojumā nepiedalījās 3). Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 17.03.2025. 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. 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 ceturtdaļa).

[4] 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. panta sestā daļa).

[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 nodalījuma Nr. 100000026795 I. daļas 1.iedaļas 1.1., 1.2., 1.3. punktu nekustamais īpašuma sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – Māja) ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0202 020, kura saistīta ar zemes īpašumu Silmalas, Vangaži, ar kadastra Nr. 8017 002 0202, zemes vienības kadastra apzīmējums 8017 002 0022, kas ierakstīta Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 151.

[8] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 151 datiem, Māja atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0016, ar kopējo platību 10237 m² (1,0237 ha) (turpmāk – Zeme), kas atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 151.

[9] Zemei saskaņā ar Inčukalna novada teritorijas plānojumu 2013.-2024. gadam (turpmāk – TP) funkcionālais zonējums noteikts - publiskās apbūves teritorija (P 1). Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) (https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom) publiskās apbūves teritorija, nozīmē

teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir publiski pieejamu sabiedrisko iestāžu un komerciāla rakstura iestāžu un uzņēmumu apbūve.



[10] 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.

[11] 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.

[12] 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.

[13] Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NINO) pieejamiem datiem zemes vienībai ar kadastra Nr. 8017 002 0028 un kadastra apzīmējumu 8017 002 016 zemes vienības lietošanas mērķis 0,3 ha platībā ir 0702 – trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve un 0,73 ha platībā ir 0908 - pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.

[14] Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Gaujas iela 4, Vangažos, Ropažu novadā, ar kadastra Nr. 8017 502 0206, kadastra apzīmējumu 8017 002 0202 020 (turpmāk – Māja) ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos - 12 dzīvokļu īpašumi. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopība no 01.03.2025. – 14.03.2025. dzīvokļu īpašnieku aptaujā 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.

[15] 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 17.03.2025. lēmums aptaujas balsošanas protokolā atbilst minētajām prasībām.

[16] 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.

[17] Saskaņā ar zemes vienības īpašnieka publiski pieejamo informāciju www.vangazuzeme.lv, norādīts, ka Mājas lietošanā esošās zemes platība ir noteikta **0,1236 ha**.

adrese:
Gaujas iela 4
Vangažu pilsēta, Ropažu novads, LV2136
Kadastra apzīmējums
801700202020
Nosaukums: Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1017.5
Apbūves laukums(kv.m.):	499.5
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	22.05.2021

Ēka izvietota nesadalītā zemes vienībā !
ar kadastra apzīmējumu 80170020016
Instrumentālās uzmērīšanas datums 2023-09-13
Zemes vienībā Tiek gatavota nodalīšanai

lietošanā esošās zemes
platība
lietošanas maksas
aprēķināšanai
platība 0.1236 ha



Fotografijas avots "kadastra.lv"

Ekrānšāviņš no mājas lapas <https://vangazuzeme.lv/>

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

[19] 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).

[20] 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 Gaujas iela 4 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms **1232,46 m² (0,1232 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 6.1., 6.7. un 6.9.apakšpunktu, ņemot vērā Iesniedzēja iesniegumu, Komisija **nolemj**:

1. Uzsākt pārskatīt dzīvojamai mājai Gaujas iela 4, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

2. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot Mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu **1232,46 m² (0,1232 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 03.06.2025.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujas iela 4, Vangaži, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.
5. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē www.ropazi.lv
6. Komisija ir atbildīga par lēmumu izpildi.
7. Lēmumu nosūtīt:
v.u. uz e-pastu - ...
v.u. – *e-adresē*.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja Dace Malnača

