



LATVIJAS REPUBLIKA
DOBELES NOVADA DOME

Brīvības iela 17, Dobeles novads, LV-3701
 Tālr. 63707269, 63700137, 63720940, e-pasts dome@dobeles.lv

**DOBELES NOVADA PAŠVALDĪBAS
 ĪPAŠUMU KOMISIJAS SĒDES
 PROTOKOLS**

29.01.2025.

Nr. 1.19/4

Sēdes sākums 13.30 – 14.00
 16.00 – 17.00

Sēdi vada: komisijas priekšsēdētājs – Edgars Laimiņš - Dobeles novada domes priekšsēdētāja vietnieks

Sēdē piedalās:

komisijas locekļi - Anita Veltensone – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Juridiskās nodaļas vadītājas vietniece,
 Kaspars Ļaksa – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs,
 Austra Apsīte – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Nekustamo īpašumu nodaļas vadītāja vietniece,
 Andrejs Spridzāns – Dobeles novada domes deputāts,
 Zaiga Judeiķe-Ose – SIA “Zaiga Vet” valdes priekšsēdētāja,
 Sandra Lasmane – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Attīstības un plānošanas nodaļas teritorijas plānotāja

Protokolē: komisijas sekretāre Austra Apsīte

Darba kārtība:

1. Par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu Jāņa Čakstes ielā 23 un Jāņa Čakstes ielā 25, Dobelē, Dobeles novadā.

[..]

1.

Par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu Jāņa Čakstes ielā 23 un Jāņa Čakstes ielā 25, Dobelē, Dobeles novadā

Dobeles novada pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23, Dobelē, Dobeles novadā, pilnvarotās personas SIA “DOBELES NAMSAIMNIEKS” iesniegums ar lūgumu uzsākt zemes atsavināšanas procesu, ka arī ierosinājums no minētās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka pārskatīt dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23, Dobelē, Dobeles novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platību.

Izskatot iesniegto iesniegumu un pašvaldības rīcībā esošo informāciju, Dobeles novada pašvaldības Īpašumu komisija (turpmāk – komisija), konstatē:

Ar 2019.gada 15.oktobra Dobeles novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas lēmumu Nr. 14/7 “Par dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23, Dobelē, Dobeles novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu” dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – dzīvojamā māja Jāņa Čakstes ielā 23) noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 0,7076 ha (7076 m²) un lēmumu Nr. 14/8 “Par dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 25, Dobelē, Dobeles novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu” dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 25, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – dzīvojamā māja Jāņa Čakstes ielā 25) noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 0,3875 ha (3875 m²).

Pamatojoties uz pašvaldībā saņemto iesniegumu no dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23 dzīvokļa īpašnieces, saskaņā ar kuru iesniedzēja ir norādījusi, ka Dobeles novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas pieņemtais lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23 nebija viņai paziņots likumā noteiktajā kārtībā, ka tas skar viņas kā dzīvokļa īpašnieces intereses un rada nelabvēlīgas sekas, proti, papildus izdevumus piesaistītā zemes gabala apsaimniekošanai, Dobeles novada dome 2020. gada 30. janvārī pieņēmusi lēmumu Nr.34/2 “Par atteikumu izskatīt iesniegumu pēc būtības”, saskaņā ar kuru Dobeles novada dome ir atteikusi izskatīt iesniegumu pēc būtības. Lēmums pamatots ar to, ka apstrīdēšanas iesniegums iesniegts nokavējot apstrīdēšanas termiņu un saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 79. panta trešo daļu tas nav izskatāms pēc būtības.

2019. gada 15. oktobrī jautājumu skatīšana par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platībām un robežām daudzdzīvokļu mājām bija piekritīga Dobeles novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijai. Dobeles novada dome 2021. gada 25. novembrī izveidoja Nekustamo īpašumu komisiju (nosaukums grozīts uz “Īpašumu komisija”), kuras kompetencē saskaņā ar nolikuma 5.7. apakšpunktu, ir pieņemt lēmumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu un pārskatīšanu. Līdz ar to iesnieguma izskatīšana ir piekritīga komisijai. Ar Dobeles novada domes 2021. gada 25. novembra lēmuma Nr.248/16 “Par Nekustamo īpašumu komisijas izveidi un Nekustamo īpašumu komisijas nolikuma apstiprināšanu” 3. punktu ir noteikts atzīt par spēku zaudējušu Dobeles novada domes 2016.gada 28.janvāra lēmumu Nr.6/1 “Par Dobeles novada pašvaldības zemes ierīcības komisijas izveidi un nolikuma apstiprināšanu”.

Administratīvā procesa likuma 83. pants nosaka, ka:

(1) Iestāde pēc savas iniciatīvas vai personas iesnieguma var uzsākt administratīvo procesu no jauna un lemt par administratīvā akta atcelšanu saskaņā ar šā likuma 85.–88.panta noteikumiem.

(2) Administratīvo aktu atceļ ar jaunu administratīvo aktu.

(3) Administratīvo procesu no jauna var uzsākt iestāde, kurai lieta ir piekritīga, neatkarīgi no tā, kura iestāde izdevusi attiecīgo administratīvo aktu sākotnējā administratīvajā procesā.

Dzīvojamā māja Jāņa Čakstes ielā 23 un dzīvojamā māja Jāņa Čakstes ielā 25 atrodas uz privātpersonām piederošiem zemes gabaliem ar kadastra numuriem 46010134103 (platība 5934 m²) un 46010134108 (platība 5026 m²).

2023. gada 1. janvārī stājās spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums, kura 5. panta ceturtajā daļā noteikts, 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.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5. panta sestā daļa nosaka, ka 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. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. panta otrā daļa nosaka, ka ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

Pašvaldībā saņemts dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23 pilnvarotās personas SIA "DOBELES NAMSAIMNIEKS" iesniegums ar lūgumu uzsākt nomas zemes atsavināšanas procesu. Iesniegumam pielikumā pievienots dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23 dzīvokļu īpašnieku lēmums par nomas zemes atsavināšanas procesa uzsākšanu un pilnvarojumu SIA "DOBELES NAMSAIMNIEKS" veikt attiecīgās darbības šajā jautājumā.

Iepazīstoties ar Dobeles novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas lēmumiem pievienotajiem grafiskajiem pielikumiem, kuros ir redzamas funkcionāli nepieciešamās zemes gabala robežas dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes iela 23 un dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes iela 25, izvērtējot iepriekš minēto daudzdzīvokļu māju pārstāvju viedokļus un ierosinājumus, kurus komisija uzklaušēja 2024. gada 22. novembrī, komisijas ieskatā tai ir pamats atkārtoti uzsākt pārskatīt dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes iela 23 un dzīvojamās mājās Jāņa Čakstes iela 25 funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platības un robežas. Abu dzīvojamo māju pārstāvji piekrita mainīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platības un robežas. Tā kā piekļūšana pie dzīvojamās mājas Atmodas ielā 7, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – dzīvojamā māja Atmodas ielā 7) ir iespējama caur zemes gabalu uz kura atrodas dzīvojamā māja Jāņa Čakstes ielā 25, komisija 2025. gada 29. janvārī papildus uzklaušēja dzīvojamās mājas Atmodas ielā 7 pārstāvja viedokli par iespējām un ierosinājumu mainīt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežas dzīvojamai mājai Atmodas ielā 7. Minētās mājas pārstāvis norādīja, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības mainīt nepiekrīt, bet piekrīt sakārtot visus nepieciešamos dokumentus servitūta nodibināšanai, ceļa lietošanas kārtību un tā uzturēšanas izmaksu segšanas kārtību paredzot servitūta nodibināšanas līgumā.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 20.punktam 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, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Lemjot par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu dzīvojamai mājai, jāievēro likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrajā daļā minētie kritēriji, t.i. normatīvo regulējumu par vispārīgo teritorijas plānošanu, tajā skaitā Dobeles novada domes 2017. gada 27. jūlija saistošo noteikumu Nr.3 "Dobeles novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam grozījumu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", kā arī 1) esošo apbūvi; 2) apbūves parametrus; 3) pagalmu plānošanas noteikumus; 4) to, lai nodrošinātu pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.; 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Jāievēro arī Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumos Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas kārtība" noteiktie nosacījumi.

Nemot vērā iepriekš minēto, izvērtējot komisijas rīcībā esošo informāciju, konstatētos faktus, kā arī to, ka 2023. gada 1. janvārī stājās spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums, kas dod daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem iespēju izmantot zemes zem daudzdzīvokļu mājām atsavināšanas tiesību un dzīvojamo māju Jāņa Čakstes ielā 23 un dzīvojamo māju Jāņa Čakstes ielā 25 konceptuālo vienošanos par funkcionāli nepieciešamo zemes platību robežām un platībām, komisija ir tiesīga atkārtoti uzsākt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23 un dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 25, ievērojot normatīvo regulējumu par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu noteikšanu un pārskatīšanu. Komisija, uzklusot dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23, dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 25 un dzīvojamās mājas Atmosas ielā 7 pārstāvjus, ir izstrādājusi dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23 un dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 25 funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijas ieskatā abām mājām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platības ir pārskatāmas, pamatojoties uz dzīvojamās mājas Jāņa Čakstes ielā 23 ierosinājumu, abu māju konceptuālu vienošanos par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežām un dzīvojamās mājas Atmosas ielā 7 sniegto viedokli.

Komisijas ieskatā, ir mainījušies lietas faktiskie apstākļi, jo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārstāvji ir izteikuši savu viedokli un konceptuāli vienojušies par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežām. Ir mainījušies arī tiesiskie apstākļi, jo 2023. gada 1. janvārī stājās spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums, kas regulē zemes atsavināšanas tiesības izmantošanas kārtību un ir tieši saistīts ar jautājumiem par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daudzdzīvokļu mājām noteikšanu un pārskatīšanu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta ceturto, piekto un sesto daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta pirmās daļas 2. punktu, ceturto, piekto un sesto daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu, 83. pantu, Dobeles novada domes 2023. gada 26. janvāra sasītošo noteikumu Nr.3 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu Dobeles novadā” 2. punktu, 6.4. apakšpunktu, 11. punktu, Dobeles novada pašvaldības Īpašumu komisija NOLEMJ:

1. Uzsākt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanu dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 23 un dzīvojamai mājai Jāņa Čakstes ielā 25, Dobelē, Dobeles novadā (pielikumā).
2. Informāciju par pieņemto lēmumu publicēt Dobeles novada pašvaldības informatīvajā izdevumā publicēt to Dobeles novada pašvaldības tīmekļa vietnē www.dobelev.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā.
3. Lēmumu var apstrīdēt Dobeles novada domē Brīvības ielā 17, Dobelē, Dobeles novadā, LV - 3701, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

[..]

Sēde slēgta plkst. 17.00

Komisijas priekšsēdētājs

/personīgais paraksts/

E.Laimiņš

Komisijas sekretāre

/personīgais paraksts/

A. Apsīte

KOPIJA
PAREIZA