



LATVIJAS REPUBLIKA
DOBELES NOVADA DOME

Brīvības iela 17, Dobeles novads, LV-3701
Tālrunis: 63707269, 63700137, 63720940, e-pasts: dome@dobele.lv

**DOBELES NOVADA PAŠVALDĪBAS
ĪPAŠUMU KOMISIJAS SĒDES
PROTOKOLS**

05.03.2025.

Nr. 1.19/10

Sēdes sākums 14.10

Sēdi vada: komisijas priekšsēdētāja vietniece – Anita Veltensone – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Juridiskās nodaļas vadītājas vietniece

Sēdē piedalās:

komisijas locekļi -

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,

Sandra Lasmane – Dobeles novada Centrālās pārvaldes Attīstības un plānošanas nodaļas teritorijas plānotāja,

Zaiga Judeiķe-Ose – SIA “Zaiga Vet” valdes priekšsēdētāja

Nepiedalās:

Edgars Laimiņš - Dobeles novada domes priekšsēdētāja vietnieks

Protokolē: komisijas sekretāre Austra Apsīte

Darba kārtība:

[..]

7. Par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu dzīvojamai mājai Ausmas iela 20, Dobeles novads.

[..]

7.

Par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu dzīvojamai mājai Ausmas iela 20, Dobeles novads

Dobeles novada pašvaldības (turpmāk – pašvaldība) Īpašumu komisija (turpmāk – Komisija) ir izskatījusi 2024. gada 3. jūlijā pašvaldībā saņemto SIA “DOBELES NAMSAIMNIEKS” (turpmāk – iesniedzējs) iesniegumu, saskaņā ar kuru lūgts uzsākt nomas zemes atsavināšanas procesu zem daudzdzīvokļu mājas Ausmas ielā 20, Dobelē, Dobeles novadā, tam pievienotos dokumentus, pašvaldības un Komisijas rīcībā esošo informāciju un konstatēja:

Nekustamais īpašums – trīsstāvu dzīvojamā ēka ar 24 (divdesmit četriem) dzīvokļu īpašumiem, kadastra numurs 46015145304 (turpmāk – dzīvojamā māja), reģistrēta Zemgales rajona tiesas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.686. Dzīvojamā māja atrodas uz privātpersonai piederoša zemes gabala Ausmas ielā 20, Dobelē, Dobeles novadā, kadastra numurs 46010145320, (turpmāk – zemes gabals) 2343 m² platībā. Uz zemes gabala atrodas zemes gabala īpašniekam piederoša veikala ēka ar kadastra apzīmējumu 46010145320002.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5. panta sesto daļu, kas nosaka, ka, ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā. 2025. gada 15. janvārī Komisija pieņēma lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu un platības pārskatīšanas uzsākšanu dzīvojamai mājai. Procesuālo kārtību, kādā Dobeles novada administratīvajā teritorijā tiek pārskatīts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, nosaka Dobeles novada domes 2023.gada 26. janvārī apstiprinātie saistošie noteikumi Nr.3 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu Dobeles novadā" (turpmāk – Saistošie noteikumi).

Pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežas, tika ņemti vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrajā daļā minētie kritēriji, t.i. normatīvais regulējums 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" nosacījumi, kā arī esošā apbūve; apbūves parametri; pagalmu plānošanas noteikumi; piekļuves nodrošināšana, pieejamība transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīkliem u.c. Ņemti vērā arī Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumos Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" noteiktie nosacījumi.

Pamatojoties uz Saistošo noteikumu 11. punktu, kas nosaka, ka pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, Komisija vai tās piesaistītais pašvaldības speciālists, kura kompetencē ir ar teritorijas plānošanu saistītie jautājumi, uz kartogrāfiskās pamatnes izstrādā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Šo priekšlikumu publicē pašvaldības tīmekļa vietnē www.dobelev.lv [..].

Komisija 2025. gada 24. janvārī pašvaldības tīmekļa vietnē www.dobelev.lv publicēja dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu priekšlikumu, kurā privatizēto objektu īpašnieki līdz 2025. gada 28. februārim tika aicināti izteikt viedokli par izstrādātā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežām.

Komisija 2025. gada 27. februārī saņēmusi dzīvojamās mājas pilnvarotās personas iesniegumu, kurā norādīts, ka saskaņā ar izstrādāto funkcionāli nepieciešamās zemes plānu, dzīvojamās mājas teritorijā ir iekļauta zeme aiz mājas, kurā ietilpst arī automašīnu stāvvietas, kuru ikdienā izmanto dzīvojamās mājas iedzīvotāji. Lai piekļūtu šai stāvvietai ir jāšķērso dzīvojamās mājas Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, dzīvokļu īpašniekiem piederošā zeme. Līdz ar to, lai nerastos strīdus situācija, iesniegumā tiek lūgts Komisiju pārskatīt šo jautājumu un dzīvojamās mājas Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, īpašumā esošajā zemes gabalā noteikt teritoriju, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai par labu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, lai būtu iespēja piekļūt aiz mājas dzīvojamai mājai piederošajai automašīnu stāvvietai.

Iesniegumā dzīvojamās mājas pilnvarotā persona lūdz Komisiju dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā noteikt teritoriju, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai, lai dzīvojamās mājas Dainu ielā 5, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – dzīvojamā māja Dainu ielā 5), dzīvokļu īpašniekiem būtu iespēja piekļūt sev piederošajai automašīnu stāvvietai. Automašīnu stāvvietai, kura ir aprīkota ar attiecīgajām ceļa zīmēm, var piekļūt tikai un vienīgi no dzīvojamās mājas puses.

Komisija 2025. gada 25. februārī saņēmusi iesniegumu no dzīvojamās mājas Dainu ielā 5 pilnvarotās personas, saskaņā ar kuru tiek lūgts sekojošais. 2025. gada 15. janvāra Komisijas pieņemtajā lēmumā par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu bija norādīta teritorija, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai, tādējādi nodrošinot piekļuvi pie dzīvojamās mājas Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, bet dzīvojamai mājai Dainu ielā 5 piekļuve ir nodrošināta no Dainu ielas. Dzīvojamās mājas Dainu ielā 5 dzīvokļu īpašnieki pamatojas uz to, ka dzīvojamās mājas Dainu ielā 5 īpašumā ietilpst zeme abās mājas pusēs. Līdz ar to, tiek lūgts ņemt to vērā un iekļaut dzīvojamo māju Dainu ielā 5 norādītajā teritorijā, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai, tādējādi nodrošinot piekļuvi pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dainu ielā 5 izbūvētajām automašīnu stāvvietām, kurām ir piekļuve no Ausmas ielas.

Izskatot iesniegtos ierosinājumus, Komisija secina, ka priekšlikums par iespējamās servitūta teritorijas noteikšanu dzīvojamās mājas Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, īpašumā esošajā zemes gabalā aiz dzīvojamās mājas, ir noraidāms, jo Komisijas kompetencē nav noteikt iespējamā ceļa servitūta teritoriju zemes gabalā, kas neietilpst dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala teritorijā. Šajā gadījumā dzīvojamās mājas īpašniekiem patstāvīgi jāvienojas ar nekustamā īpašuma Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, īpašniekiem par ceļa servitūta nodibināšanu atbilstoši Civillikuma tiesību normām. Priekšlikums par iespējamās ceļa servitūta teritorijas, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai par labu arī dzīvojamai mājai Dainu ielā 5, norādīšanu lēmumā ir atbalstāms. Papildus norādāms, ka plānā norādītajai iespējamai ceļa servitūta teritorijai ir ieteikuma raksturs, par kuru ieinteresētajām pusēm vēl ir jāvienojas, jo saskaņā ar Civillikuma 1231. pantu, ceļa servitūtus nodibina tikai ar likumu, ar tiesas spriedumu vai ar līgumu vai testamentu. Turklāt, Civillikuma 1235. pants nosaka, ka no servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā abām pusēm, t.i. valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemes grāmatās; līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemes grāmatās var tomēr prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi.

Saistošo noteikumu 12. punktā noteikts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātajam, dzīvojamās mājas īpašniekiem un zemes īpašniekam.

Priekšlikums izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai 2025. gada 24. janvārī tika nosūtīts arī iesniedzējam un zemes īpašniekam, nosakot viedokļa sniegšanas termiņu 2025. gada 28. februāris. Norādītajā termiņā neviens rakstisks priekšlikums un ierosinājums netika saņemts. Zemes īpašnieks mutiski apstiprināja piekrišanu izstrādātajam dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam, platībai un robežām.

Ņemot vērā iepriekš minēto un izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, konstatētos faktus, pieejamos dokumentus saistībā ar dzīvojamo māju un zemes gabalu, kā arī izskatot Komisijā saņemtos priekšlikumus un viedokļus, dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nosakāms 2149 m² platībā, plānā norādot teritoriju, kura var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai, tādējādi nodrošinot piekļuvi nekustamajam īpašumam Meža prospektā 29, Dobelē, Dobeles novadā, un dzīvojamai mājai Dainu ielā 5, un izdalot zemes gabalu 194 m² platībā, kas nepieciešamas veikala ēkas uzturēšanai un piekļuvei pie tās.

Līdz ar to, pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5. panta sesto daļu, 6. panta otro daļu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otro daļu, trešo daļu, ceturto daļu, 85. panta trešo daļu, piekto daļu, Dobeles novada domes 2023. gada 26. janvāra saistošo noteikumu Nr.3 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu Dobeles novadā" 14. punktu, 15. punktu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 9. panta pirmās daļas 1. punktu, trešo daļu, Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā

īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 11. punktu, 12.2.2.apakšpunktu, 15. punktu, Dobeles novada pašvaldības Īpašumu komisija NOLEMJ:

1. APSTIPRINĀT daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ausmas ielā 20, Dobelē, Dobeles novadā, kadastra numurs 46015145304, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu (pielikumā).
2. NOTEIKT, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ausmas ielā 20, Dobelē, Dobeles novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 0,2149 ha (2149 m²).
3. NOTEIKT funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu lietošanas mērķi - Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).
4. Lēmumu piecu darba dienu laikā no dienas, kad tas kļuvis neapstrīdams, nosūtīt Valsts zemes dienestam.
5. Komisijas pieņemto lēmumu var apstrīdēt Dobeles novada pašvaldības domē viena mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

[..]

Sēde slēgta plkst. 15.00

Komisijas priekšsēdētāja vietniece
Komisijas sekretāre

/personīgais paraksts/
/personīgais paraksts/

A.Veltensone
A. Apsīte

IZRAKSTS PAREIZS
Dobeles novada pašvaldības
lietvedības sekretāre D.Poļikarpova
20.03.2025.