

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90000024455, Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

tālrunis 65071160, e-pasts: ogredome@ogresnovads.lv, www.ogresnovads.lv

PAŠVALDĪBAS DOMES SĒDES PROTOKOLA IZRAKSTS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ogrē, Brīvības ielā 33 | **Nr.5** | 2025. gada 24. aprīlī |

**20.**

 **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Grīvas prospektā 27, Ogrē, Ogres novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024. gada 17. janvārī saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 27, Ogrē, Ogres novadā (turpmāk – Dzīvojamā māja), dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas SIA “Ogres Namsaimnieks” (reģ.  Nr. 40103941081) (turpmāk – Pilnvarotā persona) iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā 2024. gada 17. janvārī ar Nr. 2-4.1/302) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai (turpmāk – Iesniegums). Iesniegumam pievienots dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols un balsojums par zemesgabala, uz kura atrodas Dzīvojamā māja, iegūšanu īpašumā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk – Dalītā īpašuma izbeigšanas likums) 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 (turpmāk – FNZG).

Ogres novada administratīvajā teritorijā FNZG pārskatīšanu vai/un noteikšanu veic Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija (turpmāk – Komisija) atbilstoši Pašvaldības 2023. gada 30. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 6/2023 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu”.

Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta ceturto daļu privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG nosaka dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā Ministru kabineta noteiktajā kārtībā. Ja šāds lēmums nav pieņemts, tad Pašvaldībai tas ir jāpieņem.

FNZG daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai nosaka atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumiem Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr.522).

Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kadastra numurs 7401 501 0029, sastāv no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 7401 001 0018 024, adrese: Grīvas prospekts 27, Ogre, Ogres nov., īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 582. Dzīvojamā māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos, kuri ir reģistrēti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos.

Dzīvojamā māja atrodas uz privātpersonai piederošā zemesgabala ar adresi: Rīgas iela 16A, Ogre, Ogres nov., kadastra apzīmējums 7401 001 0018, platība 22821 m2 (turpmāk – Zemes vienība), par kuru īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 57, īpašuma kadastra numurs 7401 001 0018 (īpašnieks – [Vārds, Uzvārds]).

Dzīvojamā māja atbilst Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma tvērumam.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem Dzīvojamās mājas raksturojošie rādītāji: būves kopējā platība 3932,10 m2, būves galvenais lietošanas veids – “Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” (kods 1122), virszemes stāvu skaits - 5 (pieci), dzīvokļu īpašumi - 60.

Uz Zemes vienības atrodas sešas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar adresēm: Grīvas prospekts 27, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 024), Grīvas prospekts 29, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 021), Rīgas iela 16, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 025), Rīgas iela 18, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 023), Skolas iela 15, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 020), Skolas iela 17, Ogre, Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 022).

Kadastrālās uzmērīšana datums Zemes vienībai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts 2007. gada 16. februāris. Kadastrāli uzmērot, Zemes vienībai aprēķināta platība 22821 m2.

Saskaņā ar Ogres novada pašvaldības 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr. 16/2012 “Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – SN16/2012) 7. pielikuma “Ogres novada teritorijas atļautās un plānotas izmantošanas kartes” funkcionālā zonējuma kartē noteikto Zemes vienībai ir noteikta funkcionālā zona “Daudzdzīvokļu namu apbūves teritorija (DzD)”. DzD teritorijās minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība tiek noteikta pēc funkcionālās nepieciešamības, nodrošinot apbūves intensitātes un brīvās zaļās teritorijas rādītāju ievērošanu.

Zemes vienībai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” (NĪLM kods 0702).

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Dzīvojamo māju privatizācijas likums) 28. panta ceturtajā daļā noteikts, ka privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG nosaka dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā.

Saskaņā ar Ogres pilsētas domes 2002. gada 21. februāra lēmuma Nr. 76 (protokols Nr. 4) “Par daudzdzīvokļu māju uzturēšanai piesaistīto zemes platību plāna zemes īpašumam Rīgas ielā Nr.16A apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 76) grafisko pielikumu Zemes vienības platība sadalīta būvju īpašumos iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanai nepieciešamajos zemes gabalos.

Atbilstoši Lēmuma Nr. 76 2. punktam Dzīvojamai mājai FNZG platība noteikta 3411 m2 (vairāk vai mazāk, cik būs, zemi dabā uzmērot).

Paziņojums par dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai publicēts 2024. gada 7. oktobrī Ogres novada pašvaldības tīmekļvietnē www.ogresnovads.lv.

Par dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai paziņots Zemes vienības īpašnieka pilnvarotajam pārstāvim un Dzīvojamās mājas Pilnvarotajai personai.

Paziņojumā norādītajā termiņā priekšlikumi par FNZG pārskatīšanu vai iebildumi netika saņemti.

MK noteikumu Nr. 522 19. punktā noteikts, ka FNZG projekts ir digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, sastādīts grafiskais materiāls. Projektā norāda FNZG robežu grafisko attēlojumu, un FNZG platību, tās zemes vienības kadastra apzīmējumu un robežas grafisko attēlojumu, uz kuras atrodas FNZG vai tā daļa, platību, kādu FNZG vai tā daļa aizņem konkrētajā zemes vienībā, un tās atlikušo platību.

Sagatavojot FNZG plāna projektu Dzīvojamai mājai, Komisija secina, ka LKS 92 koordinātu sistēmā uzmērītā un grafiski aprēķinātā Zemes vienības FNZG platība Dzīvojamai mājai atšķiras no Lēmumā Nr. 76 noteiktās, bet FNZG konfigurācija un izvietojums zemes vienībā ir atbilstošs, tāpēc platības atšķirības nav uzskatāmas par FNZG pārskatīšanu.

Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā noteikts, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi: esošo apbūvi; apbūves parametrus; pagalmu plānošanas noteikumus; to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.; to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

SN16/2012 220.5. apakšpunktā noteikts, ka daudzdzīvokļu namu apbūves zemes vienībām nosaka apbūve intensitāti. Pilsētā pieļaujamā apbūves intensitāte - 100%. Ar detālplānojumu pamatojot lielāku stāvu skaitu, apbūves intensitāti pieļaujams palielināt līdz 120%.

Atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 ”Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 240) 116. punktam zemes gabalam ar platību 3448 m2 aprēķināta apbūves intensitāte – 114%.

SN16/2012 220.6. apakšpunktā noteikts, ka daudzdzīvokļu namu apbūves zemes vienībām nosaka brīvās teritorijas rādītāju. Pilsētā minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 40% rekonstruējot esošo apbūvi, pieļaujams samazināt līdz 25%.

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 240 118. punktam zemes gabalam ar platību 3448 m2 brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 65%.

Ņemot vērā minēto, Komisija 2025. gada 27. februārī pieņēma lēmumu Nr. K.5-9.3/3 “Par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Grīvas prospektā 27, Ogrē”, kurš 2025. gada 28. februārī publicēts Ogres novada pašvaldības tīmekļvietnē www.ogresnovads.lv.

Pamatojoties uz likuma “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” 5. panta ceturto daļu, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. pantu, Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 10., 16., 18., 19. punktu, Ogres novada pašvaldības 2023. gada 30. marta saistošo noteikumu Nr. 6/2023 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu” 14.1. apakšpunktu,

**balsojot: ar 21 balsi "Par" (Andris Krauja, Artūrs Mangulis, Atvars Lakstīgala, Dace Māliņa, Dace Veiliņa, Daiga Brante, Dainis Širovs, Dzirkstīte Žindiga, Egils Helmanis, Gints Sīviņš, Ilmārs Zemnieks, Indulis Trapiņš, Jānis Iklāvs, Jānis Kaijaks, Jānis Siliņš, Kaspars Bramanis, Pāvels Kotāns, Rūdolfs Kudļa, Santa Ločmele, Toms Āboltiņš, Valentīns Špēlis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, "Nepiedalās" – nav,**

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Apstiprināt** daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, kadastra apzīmējums 7401 001 0018 024, adrese: Grīvas prospekts 27, Ogre, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 0,3448 ha platībā, saskaņā ar pielikumu.
2. **Uzdot** Ogres novada pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas nodaļai lēmumu un lēmuma grafisko pielikumu (pdf formātā) publicēt Ogres novada pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē www.ogresnovads.lv.
3. **Uzdot** Ogres novada pašvaldības Centrālās administrācijas Kancelejai lēmumu un lēmuma grafisko pielikumu (pdf formātā) nosūtīt zemes īpašnieka pilnvarotajai personai.
4. **Uzdot** Ogres novada pašvaldības Centrālās administrācijas Kancelejai lēmumu un lēmuma grafisko pielikumu (pdf formātā) nosūtīt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 27, Ogrē, Ogres novadā, dzīvokļu īpašniekiem.
5. **Kontroli** par lēmuma izpildi **uzdo**t Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram Pēterim Špakovskim.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja E. Helmaņaparaksts)