

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 |

**21.**

**Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Draudzības ielā 4, Ogrē, Ogres novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024. gada 8. maijā saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Draudzības ielā 4, Ogrē, Ogres novadā (turpmāk - Dzīvojamā māja), dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas Kaspara Vīksnas (turpmāk - Pilnvarotā persona) iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā 2024. gada 8. maijā ar Nr. 2-4.2/1366) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai (turpmāk – Iesniegums). Iesniegumam pievienots 2024. gada 6. maija Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols Nr. 2024/1 (I) ar balsojuma rezultātiem 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 506 0052, sastāv no Dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 7401 006 0480 001, adrese: Draudzības iela 4, Ogre, Ogres nov., īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1566. Dzīvojamā māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos, kuri ir reģistrēti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos.

Dzīvojamā māja atrodas uz privātpersonai piederoša zemesgabala Draudzības ielā 4, Ogrē, Ogres novadā, kadastra apzīmējums 7401 006 0624, platība 3134 m2 (turpmāk – Zemes vienība), par kuru īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1547, īpašuma kadastra numurs 7401 006 0480 (īpašnieks – [Vārds Uzvārds] ).

Dzīvojamā māja atbilst Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma tvērumam.

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 plānotās 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 (pilsētā atļautais maksimums 100%. Ar detālplānojumu pamatojot lielāku stāvu skaitu, apbūves intensitāti pieļaujams palielināt līdz 120%) un brīvās zaļās teritorijas (atļautais minimums 40%. Rekonstruējot esošo apbūvi, pieļaujams samazināt līdz 25%;) rādītāju ievērošanu.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie Dzīvojamās mājas raksturojošie dati: kopējā platība 1947,60 m2, būves galvenais lietošanas veids – “Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” (kods 1122), virszemes stāvu skaits – 5 (pieci), dzīvokļu īpašumu skaits – 28 (divdesmit astoņi).

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).

Uz Zemes vienības iežogotā teritorijā (70 m2) atrodas citai privātpersonai piederošs objekts – pazemes gāzes grupa, kas nav reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datos, un nav reģistrēts kā apgrūtinājums Zemes vienībai.

Sagatavojot Dzīvojamo māju privatizācijai, lēmums par FNZG noteikšanu nav pieņemts.

Paziņojums par dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai publicēts 2024. gada 8. novembrī [Pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē www.ogresnovads.lv](https://www.ogresnovads.lv/lv/jaunums/par-daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-draudzibas-iela-4-ogre-ogres-nov-funkcionali-nepieciesama-zemesgabala-noteiksanasparskatisanas-procesa-uzsaksanu).

Saskaņā ar MK noteikumu Nr. 522 3. punktā noteikto FNZG 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, savukārt, MK noteikumu Nr. 522 6. punktā noteikts, ka FNZG var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu.

MK noteikumu Nr. 522 14. punktā noteikts, ka, nosakot FNZG, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

Komisija 2024. gada 13. augustā nosūtīja vēstuli (Nr. K.5-9.2/25) Tieslietu ministrijai un Ekonomikas ministrijai ar lūgumu sniegt skaidrojumu, vai dzīvojamai mājai FNZG var iekļaut citai personai piederošu objektu (proti, gāzes krātuvi), vai arī tam veidojama atsevišķa zemes vienība (kura neatbildīs vietējās pašvaldības apbūves noteikumiem dotajā funkcionālajā zonā), kura turpmāk paliek zemes īpašniekam. 2024. gada 18. septembrī Tieslietu ministrija sniedza atbildes vēstuli (reģistrēta Pašvaldībā ar Nr. 2-4.1/4687). 2024. gada 17. septembrī saņemta atbildes vēstule arī no Ekonomikas ministrijas (reģistrēta Pašvaldībā ar Nr. [2- 4.1/4639](https://namejs.ogresnovads.lv/Portal/Documents/Update/1300650)).

Viedokļu sniegšanai informāciju par FNZG noteikšanas/pārskatīšanas procesa uzsākšanu Komisija nosūtīja Zemes vienības īpašnieka pilnvarotajam pārstāvim, dzīvokļu īpašnieku Pilnvarotajam pārstāvim un sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Latvijas propāna gāze” (reģistrācijas Nr. 40003493561).

2024. gada 9. decembrī Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas Pilnvarotā pārstāvja 2024. gada 8. decembra iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā ar Nr. 2-4.2/3303), kurā norādīts, ka 2024. gada 7. decembrī veiktajā aptaujā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu nobalsoja “Par” Dzīvojamās mājas FNZG robežplāna projektu, kur iekļauta arī zemesgabala daļa, uz kuras atrodas citai privātpersonai piederošais objekts – pazemes gāzes grupa.

2025. gada 28. janvārī saņemta sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Latvijas propāna gāze” (reģistrācijas Nr. 40003493561) 2025. gada 23. janvāra vēstule (reģistrēta Pašvaldībā ar Nr. 2-4.1/604), kurā lūgts Komisijai ņemt vērā, ka zemesgabalā atrodas sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Latvijas propāna gāze” (reģistrācijas Nr. 40003493561) piederoša pazemes gāzes grupa, kura nodrošina ar sašķidrinātas naftas gāzes apgādi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Draudzības ielā Nr. 4, Nr. 8, Nr. 10, un minētā pazemes grupa ir reģistrēta Valsts zemes dienesta Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā (ATIS). Par zemesgabala izdalīšanu pazemes gāzes grupas uzturēšanai un apsaimniekošanai priekšlikums nav sniegts.

Zemes īpašnieka pilnvarotais pārstāvis rakstiski nav sniedzis viedokli par nepieciešamību izdalīt atsevišķā zemes vienībā teritoriju zem pazemes gāzes grupas, bet mutiski (telefonsarunā) pauda viedokli, ka lietderīgi atsavināt visu Zemes vienību Dzīvojamai mājai.

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 (turpmāk – Projekts). Projektā norāda FNZG robežu grafisko attēlojumu, 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.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā noteikts, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, 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 funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

MK noteikumu Nr. 522 3. punktā noteikts, ka FNZG 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.

MK noteikumu Nr. 522 6. punktā noteikts, ka FNZG var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu.

MK noteikumu Nr. 522 11. punktā noteikts, ka ar dzīvojamo māju saistītos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas iekļauj dzīvojamai mājai FNZG, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi minētie labiekārtojuma elementi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

MK noteikumu Nr. 522 17. punktā noteikts, ja atlikušo zemes gabala daļu nevar izdalīt zemes īpašniekam, iekļaut FNZG, kā arī to nav iespējams izmantot atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, pašvaldība var lemt par attiecīgās zemes turpmākās izmantošanas iespējām atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai par pašvaldības teritorijas plānošanu, pirms tam noskaidrojot zemes īpašnieka viedokli.

Ņemot vērā minēto un FNZG noteikšanas procesā iesaistīto personu sniegtos viedokļus, un to, ka Zemes vienībā esošā pazemes gāzes iekārta ir nepieciešama arī Dzīvojamās mājas funkcionēšanai un paredzēta gāzes piegādei ierobežotam ēku skaitam (3 ēkām), izdalīt zemi zem tās nav lietderīga, jo tas nedos labumu plašai sabiedrības daļai, bet veidos teritorijas sadrumstalotību ar mazām un neloģiskas konfigurācijas zemes vienībām, kuras turpmāk, mainoties situācijai, nevarēs izmantot atbilstoši funkcionālā zonējumā atļautajai izmantošanai.

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

Saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 ”Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 240) 116. punktu zemes gabalam ar platību 3134 m2 aprēķināta apbūves intensitāte – 62%.

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%.

Saskaņā ar MK noteikumu Nr. 240 118. punktu zemes gabalam ar platību 3134 m2 brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 71%.

Ņemot vērā minēto, Komisija 2025. gada 27. februārī pieņēma lēmumu Nr. K.5-9.3/2 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Draudzības ielā 4, Ogrē, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu” (2025. gada 27. februārī publicēts [Pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē www.ogresnovads.lv](https://www.ogresnovads.lv/lv/jaunums/pazinojums-par-daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-draudzibas-iela-4-ogre-ogres-nov-funkcionali-nepieciesama-zemesgabala-noteiksanu).

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 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., 14., 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 006 0480 001, adrese: Draudzības iela 4, Ogre, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 3134 m2 platībā, t.i., visu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 006 0624, 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 Draudzības ielā 4, Ogrē, Ogres novadā, dzīvokļu īpašniekiem.

**5. Kontroli** par lēmuma izpildi **uzdo**t Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja E. Helmaņaparaksts)