

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.4** | 2025. gada 31. jūlijā |

**19.**

**Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Skolas ielā 19, Ogrē, Ogres novadā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024. gada 12. augustā saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Skolas ielā 19, Ogrē, Ogres nov., dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Namu pārvaldīšana”, reģistrācijas Nr. 40103720590 (turpmāk – Pilnvarotā persona), iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā ar Nr. 2- 4.1/3976) (turpmāk – Iesniegums). Iesniegumam pievienots dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols un balsojums par zemesgabala, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, iegūšanu īpašumā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma noteiktajā kārtībā un atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk – Dalītā īpašuma izbeigšanas likums) 5. panta ceturtā daļa noteic, 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” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. panta ceturto daļu privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG nosaka dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

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 0023, sastāv no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 7401 001 0018 012, adrese: Skolas iela 19, Ogre, Ogres nov. (turpmāk – Dzīvojamā māja), īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 569. Dzīvojamā māja (5 virszemes stāvi, kopējā platība 2997,9 m2, 42 dzīvojamās telpu grupas, būves galvenais lietošanas veids “Triju vai vairāku dzīvokļu mājas”, kods 1122) ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos, kuri ir reģistrēti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos.

Dzīvojamā māja atrodas uz privātpersonai piederošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 001 0569, platība 4621 m2 (turpmāk – Zemes vienība), par kuru īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 57, nekustamā īpašuma kadastra numurs 7401 001 0018.

Dzīvojamā māja atbilst likuma “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” tvērumam.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastrs) datiem uz Zemes vienības atrodas Dzīvojamā māja un vēl juridiskai personai piederošs ēku (būvju) īpašums ar kadastra numuru 7401 501 0330, īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr*.*100000328916, kura sastāvā iekļauta nedzīvojamā ēka (garāža) ar kadastra apzīmējumu 7401 001 0018 027, un vēl Kadastrā nereģistrētas citas garāžu ēkas.

Zemes vienībai Kadastrā reģistrēti nekustamā īpašuma lietošanas mērķi: “Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” (NĪLM kods 0702, platība 3297 m2) un “Transporta līdzekļu garāžu apbūve” (NĪLM kods 1104, platība 1324 m2).

Kadastrā Zemes vienībai kadastrālās uzmērīšanas datums reģistrēts 2004. gada 1. martā.

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 Skolas ielā Nr.16A apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 76) 2. punktu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir noteikta 3232  m2.

Dzīvojamās mājas reģistrēšanai zemesgrāmatā piesaistītajam zemesgabalam kadastrālā uzmērīšana nav veikta.

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)” un daļēji “Tehniskās apbūves teritorija (T)”.

Pašvaldības Komisija 2024. gada 8. novembrī pieņēma lēmumu Nr. K.5-9.3/10 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Skolas ielā 19, Ogrē, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas/pārskatīšanas uzsākšanu” (turpmāk – Lēmums). Lēmuma pielikumā pievienots FNZG projekta plāns ar grafiski aprēķināto platību 3324 m2.

Paziņojums par dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanu Dzīvojamai mājai publicēts 2024. gada 8. novembrī Ogres novada pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē [www.ogresnovads.lv](http://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 vai iebildumi par FNZG pārskatīšanu 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.

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 zemesgabalam ar platību 3324 m2 aprēķināta apbūves intensitāte – 90%.

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 zemesgabalam ar platību 3324 m2 brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 64%.

Komisija 2025. gada 9. jūnijā pieņēma lēmumu Nr. 5-9.3/10 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Skolas ielā 19, Ogrē, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kas ir daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 001 0569”, kurš 2025. gada 9. jūnijā publicēts Ogres novada pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē [www.ogresnovads.lv](http://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.,14, 18., 19., 21. 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 22 balsīm "Par" (Andris Krauja, Artūrs Mangulis, Atvars Lakstīgala, Dace Kļaviņa, Dace Veiliņa, Dzirkstīte Žindiga, Gints Sīviņš, Ilmārs Zemnieks, Iluta Jansone, Jānis Iklāvs, Jānis Siliņš, Kārlis Ansons, Kārlis Avotiņš, Mariss Martinsons, Matīss Mežaks, Pāvels Kotāns, Raivis Rubīns, Raivis Ūzuls, Rūdolfs Kudļa, Santa Ločmele, Sarmīte Ozoliņa, Uldis Skudra), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, "Nepiedalās" – nav,**

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Apstiprināt** daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, kadastra apzīmējums 7401 001 0018 012, adrese: Skolas iela 19, Ogre, Ogres nov., funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 3324 m2 platībā saskaņā ar šī lēmuma 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](http://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 Skolas ielā 19, Ogrē, Ogres novadā dzīvokļu īpašniekiem.
5. **Kontroli par lēmuma izpildi uzdot** Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja vietnieka A. Kraujasparaksts)