



ĶEKAVAS NOVADA DOME

Gaismas iela 19 k-9 -1, Ķekava, Ķekavas novads, LV-2123,
tālrunis 8488, 29467749; e-pasts: novads@kekava.lv

Apstiprināti
ar Ķekavas novada domes
2024.gada 7.novembra sēdes
lēmumu Nr. 9. (protokols Nr. 24.)

Saistošie noteikumi Nr.27/2024

Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

*Izdoti saskaņā ar likuma
“Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”
85.panta trešo daļu un 86.panta piekto daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi, turpmāk – noteikumi, nosaka kārtību, kādā Ķekavas novada administratīvajā teritorijā tiek:

1.1. ierosināta dzīvojamai mājai, kura atrodas uz nomāta vai daļēji nomāta zemes gabala, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana, kuru ierosina likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta pirmajā daļā noteiktie subjekti;

1.2. informēti procesā iesaistīto nekustamo īpašumu īpašnieki, noskaidroti viņu viedokļi un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu;

1.3. izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņemts lēmums attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu;

1.4. aprēķināta maksa par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (izdevumi par organizatoriskajām un tehniskajām darbībām, kuras veicamas, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu);

1.5. veikti maksājumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

2. Ķekavas novada administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu veic Ķekavas novada pašvaldības, turpmāk – pašvaldība, domes, turpmāk – dome, izveidota Pašvaldības īpašuma novērtēšanas komisija, turpmāk – komisija, un, pēc komisijas atzinuma, lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem dome.

II. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana

3. Iesniegumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, turpmāk – iesniegums, iesniedz privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašnieks), dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis vai zemes gabala īpašnieks, turpmāk – ierosinātājs, pašvaldības klientu apkalpošanas centrā vai elektroniski uz pašvaldības e-pasta adresi: novads@kekava.lv.

***ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.**

4. Ja ierosinātais ir privatizētā objekta īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, iesniegumam pievieno:

4.1. dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kurš pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, uzrādot oriģinālu;

4.2. grafisko pielikumu ar iezīmētu vēlamu dzīvojamai mājai piesaistāmo zemes platību;

4.3. rakstveida pilnvarojumu par tiesībām pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību.

5. Ja ierosinātais ir zemes gabala īpašnieks, iesniegumam pievieno:

5.1. skici, kura izstrādāta uz zemes robežu plāna, attēlojot vēlamās izmaiņas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā;

5.2. apliecinājumu, ka attiecīgā privatizētā objekta pārvaldnieks ir informēts par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšanas ierosināšanu;

5.3. apliecinājumu par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

6. Komisija, nepieciešamības gadījumā, var pieprasīt ierosinātajam papildus dokumentus informācijas precizēšanai.

7. Pēc iesnieguma saņemšanas, komisija, piesaistot pašvaldības iestādes “Ķekavas novada centrālā administrācija” Attīstības un būvniecības pārvaldes un Īpašumu pārvaldes speciālistus:

7.1. izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala un atlikušās zemes gabala platības izmantošanas iespējas, kā arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās;

7.2. izstrādā grafisko pielikumu digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā, vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, uz kuras attēlo dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu;

7.3. aprēķina un izvērtē apbūves blīvumu, intensitāti, brīvās zaļuma teritorijas (bērnu rotaļu laukumu platības, nepieciešamās autostāvvietas un velosipēdu novietnes, atkritumu konteineru novietnes, inženiertehniskās apgādes objektus, piekļuves iespējas, aizsargjoslas, būvlaiides, apbūves līnijas, sarkanās līnijas), kā arī citus rādītājus, atbilstoši Ķekavas novada teritorijas plānojumam un citiem normatīvajiem aktiem;

7.4. ja tiek konstatēts, ka nepieciešams pārskatīt arī citus, attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām, funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, informē par to kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekus, zemes īpašniekus un attiecīgā kvartāla robežās esošo citu dzīvojamo māju pārvaldniekus;

7.5. izvērtējot iesniegumu, nepieciešamības gadījumā, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka;

7.6. publicē pašvaldības tīmekļa vietnē www.kekava.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā “Ķekavas Novads” informāciju par saņemto iesniegumu, nosakot privatizēto objektu īpašniekiem un zemes gabala īpašniekam, kā arī iesaistītām personām, ja nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt viedokli un apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšanu, iesniedzot tos pašvaldības klientu apkalpošanas centrā vai elektroniski uz pašvaldības e-pasta adresi: novads@kekava.lv.

8. Ja zemes gabalā atrodas vairākas dzīvojamās mājas, komisija noteikumu 7.punktā minētās darbības veic attiecībā uz visām dzīvojamām mājām.

9. Pēc noteikumu 7.punktā minēto darbību veikšanas, komisija, izvērtējot saņemtos iesniegumus, pieņem atzinumu un izstrādā lēmumprojektu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ko virza uz apstiprināšanu domes sēdē.

10. Komisija domes lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu publicē pašvaldības tīmekļa vietnē www.kekava.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā "Ķekavas Novads".

III. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas pabeigšana

11. Kad domes lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, komisija veic normatīvajos aktos noteiktās darbības, kas nepieciešamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai.

12. 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.

13. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai:

13.1. dzīvojamai mājai nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm;

13.2. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātājam;

13.3. zemes gabala īpašniekiem vai privatizēto objektu īpašniekiem, kuri nav pārskatīšanas ierosinātāji.

14. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, kopā ar paziņojumu par izvērtēšanas uzsākšanu, publicē pašvaldības tīmekļa vietnē www.kekava.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā "Ķekavas Novads".

15. Divu mēnešu laikā no projekta priekšlikumu nosūtīšanas, iesaistītajām pusēm ir tiesības sniegt savu viedokli un apsvērumus par komisijas piedāvāto projekta priekšlikumu. Pēc šī termiņa beigām komisija apkopo saņemtos viedokļus un mēneša laikā pieņem atzinumu, un noformē vienu no šādiem lēmumprojektiem, ko virza uz apstiprināšanu domes sēdē:

15.1. par izstrādātā projekta apstiprināšanu;

15.2. par korekciju veikšanu izstrādātajā projektā;

15.3. par jauna projekta izstrādāšanu un atkārtotu tā nodošanu izvērtēšanai, un viedokļa sniegšanai noteikumu 13.punktā noteiktajā kārtībā.

16. Lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu pieņem dome.

17. Ja komisija konstatē, ka, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ir iespējama zemes gabala reālā sadale, vai ir iespējama reālā sadale, izstrādājot detālplānojumu, tas tiek norādīts domes lēmumā, un ierosinātāji, atbilstoši normatīvajiem aktiem, ierosina zemes gabala sadalīšanu.

18. Pieņemto domes lēmumu publicē pašvaldības tīmekļa vietnē www.kekava.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā "Ķekavas Novads".

IV. Noslēguma jautājumi

19. Pašvaldība sedz administratīvos izdevumus, kas tai radušies sakarā ar iesniegumu izskatīšanu un domes lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par ierosinātāja informēšanu.

20. Citus izdevumus, tai skaitā, ja komisijas rīcībā nav situācijai atbilstošs detalizācijas plāns konkrētajam zemes gabalam vai nepieciešama papildus informācija no Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, vai cita papildus informācija, vai nepieciešama topogrāfiskā uzmērīšana, sedz ierosinātājs.

21. Ierosinātājs, izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, ir tiesīgs segt triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas, izdarot periodiskus maksājumus, saskaņā ar iepriekš noslēgto vienošanos ar pašvaldību par atliktā maksājuma veikšanu.

Domes priekšsēdētāja: (*PARAKSTS) Viktorija Baire

**Ķekavas novada pašvaldības saistošo noteikumu Nr.27/2024
“Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu”**

Paskaidrojuma raksts

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Norādāmā informācija
1. Projekta mērķis un nepieciešamības pamatojums	Saistošie noteikumi ir nepieciešami, lai izpildītu likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantā noteikto un sakārtotu piespiedu zemes nomas attiecības, kas tieši ietekmē dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku izdevumus par zemes nomu, nosakot saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu konkrētai dzīvojamai mājai, kā arī tiktu samērotas zemes īpašnieka un attiecīgās dzīvojamās mājas privatizēto objektu (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu) īpašnieku likumiskās intereses un tiesības.
2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu	Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu - tiek prognozēta finansiāla ietekme uz pašvaldības budžetu, jo pašvaldība apmaksās administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar ierosinātāju iesniegumu izskatīšanu. Pašvaldības īpašuma novērtēšanas komisijas atzinumu pieņemšanu un lēmumprojektu izstrādāšanu uz domes sēdi, kā arī izdevumus par iesniedzēju informēšanu. Pašvaldība ir apzinājusi dzīvojamās mājas Ķekavas novada administratīvajā teritorijā un konstatējusi, ka piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās dzīvojamās mājās izbeigšana attiecināma uz ne vairāk kā 30 dzīvokļu mājām. Jauni resursi sakarā ar jaunu institūciju vai darba vietu veidošanu un esošo institūciju kompetences paplašināšanu, lai nodrošinātu saistošo noteikumu izpildi, netiek paredzēti.
3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekmi uz konkurenci	Saistošo noteikumu regulējums attiecas uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un zemes gabala īpašniekiem, kuri vēlas ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu. Saistošo noteikumu ietekmju vērtējums: 3.1. sociālā ietekme – paredzama ietekme uz sabiedrību kopumā, ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku tiesības uz īpašumu no vienas puses, un zemes gabala īpašnieka tiesības – no otras; 3.2. ietekme uz vidi – saistošo noteikumu īstenošana saistībā ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu nodrošinās iespēju sakārtot vidi; 3.3. ietekme uz iedzīvotāju veselību – nav ietekmes; 3.4. ietekme uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā – nav tiešas ietekmes; 3.5. ietekme uz konkurenci – nav ietekmes.
4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām	Administratīvo procedūru un to izmaksu apjoms mainīsies, jo līdz šim minētās funkcijas netika veiktas.
5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem	Pašvaldības funkcijas, kuru izpildei tiek izstrādāti saistošie noteikumi, - likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta trešajā daļā noteiktais, ar deleģējumu tiek noteikta kārtība dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai.

	Saistošo noteikumu izpildes nodrošināšanai ir nepieciešams paplašināt esošās institūcijas, t.i. Pašvaldības īpašuma novērtēšanas komisijas kompetenci.
6. Informācija par izpildes nodrošināšanu	Saistošo noteikumu izpildi nodrošinās esošā Pašvaldības īpašuma novērtēšanas komisija.
7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana	Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai. Saistošo noteikumu prasības un to izpilde radīs papildus administratīvās izmaksas pašvaldībai saistībā ar Pašvaldības īpašuma novērtēšanas komisijas darbu. Pašvaldības izraudzītie līdzekļi ir leģitīmi un rīcība ir atbilstoša normatīviem aktiem.
8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām	Sabiedrības līdzdalības veids – informācijas publicēšana pašvaldības oficiālajā tīmekļa vietnē uz divām nedēļām sabiedrības viedokļa noskaidrošanai, no 01.10.2024.-15.10.2024. Par saistošo noteikumu projektu sabiedrības viedoklis netika saņemts.

Domes priekšsēdētāja: (*PARAKSTS) Viktorija Baire