



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, tālrunis: 67093816, fakss: 67093956; e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

SAISTOŠIE NOTEIKUMI Jūrmalā

2016.gada 25.novembrī

Nr. _____ 45
(protokols Nr.18, 73.punkts)

Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 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. Saistošie noteikumi nosaka kārtību, kādā Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā:
 - 1.1.tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana;
 - 1.2.tiek informēti zemes īpašnieki un privatizēto objektu īpašnieki (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašnieki), noskaidroti viņu viedokļi un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu;
 - 1.3.tiek izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņemts lēmums attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina un lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem Jūrmalas pilsētas domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija (turpmāk - Komisija), lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Jūrmalas pilsētas dome.

II. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana

3. Ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kuram pievieno grafisko pielikumu ar iezīmētu vēlamo dzīvojamai mājai piesaistāmo platību, iesniedz Jūrmalas pilsētas domes Apmeklētāju apkalpošanas centrā. Ja

- iesniegumu iesniedz dzīvokļa īpašnieks, iesniegumam papildus pievieno Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā pieņemto dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
4. Pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Komisija:
- 4.1. izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un atlikušās zemesgabala platības izmantošanas iespējas, kā arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās, vai arī lemj par ierosinājuma noraidīšanu;
 - 4.2. pasūta Pārskata shēmu no pilsētas digitālā topogrāfiskā plāna (kartogrāfiskā pamatne) uz kuras attēlo dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu;
 - 4.3. ja tiek konstatēts, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, informē par to kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekus, zemes īpašniekus un attiecīgā kvartāla robežās esošo citu dzīvojamo māju pārvaldniekus;
 - 4.4. publicē Jūrmalas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē www.jurmala.lv informāciju par saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un par nepieciešamību pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošos dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus;
 - 4.5. nosaka privatizēto objektu īpašniekiem (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Jūrmalas pilsētas domes Apmeklētāju apkalpošanas centrā;
 - 4.6. pieprasa informāciju no:
 - 4.6.1. valsts un pašvaldības iestādēm;
 - 4.6.2. dzīvojamās mājas pārvaldnieka.
 - 4.7. izvērtē saņemtos apsvērumus.
5. Pēc šo saistošo noteikumu 4.punkta izpildes Komisija pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.
6. Komisija šo saistošo noteikumu 5. punktā minēto lēmumu publicē Jūrmalas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē www.jurmala.lv.
7. Gadījumā, ja Komisijas rīcībā nav situācijai atbilstošas detalizācijas plāns konkrētajam zemesgabalam vai nepieciešama papildus informācija no Valsts zemes dienesta kadastra datiem, vai cita papildus informācija, Komisija organizē virszemes topogrāfiskā plāna M 1:500 uzmērīšanu, un pieprasa informāciju Valsts zemes dienestam no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, pirms tam informējot par to dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātāju. Izdevumus par minētajām darbībām (topogrāfiskā uzmērīšana, kadastra informācija u.c.) apmaksā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātājs.
8. Izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ierosinātājs (privatizētā objekta īpašnieks vai zemes gabala īpašnieks) ir tiesīgs segt triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas, izdarot periodiskus maksājumus, iepriekš noslēdzot vienošanos ar pašvaldību par atliktā maksājuma samaksas kārtību.

III. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas pabeigšana

9. Kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, Komisija veic tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopumu, kas nepieciešams, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.
10. Pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, Komisija uz kartogrāfiskās pamatnes, izstrādā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.
11. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai:
 - 11.1. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm;
 - 11.2. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam.
12. Jūrmalas pilsētas dome ar lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu apstiprina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu.
13. Ja Komisija konstatē, ka, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ir iespējama zemesgabala reālā sadale, vai ir iespējama reālā sadale izstrādājot detālplānojumu, tas tiek norādīts Jūrmalas pilsētas domes lēmumā un ierosinātāji atbilstoši normatīvajiem aktiem ierosina zemesgabala sadalīšanu.

IV. Noslēguma jautājums

14. Ar šo noteikumu spēkā stāšanos tiek atcelti Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2016.gada 15.septembra saistošie noteikumi Nr.31 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu".

Priekšsēdētājs

G. Truksnis

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Jūrmalas pilsētas 2016.gada 25.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.45 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu”

1.Īss projekta satura izklāsts	Sagatavoti Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi, kas nosaka kārtību, kādā Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā: - tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana; - tiek informēti zemes īpašnieki un privatizēto objektu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieki), noskaidroti viņu viedokļi un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu; - tiek izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņemts lēmums attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu. Saistošie noteikumi paredz, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesu Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā organizē, nodrošina un lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Jūrmalas pilsētas dome.
2. Projekta nepieciešamības pamatojums	Saistošie noteikumi ir izstrādāti, pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. un 86.pantu, kā arī ņemot vērā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas 2016.gada 24.oktobra atzinumu. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pants cita starpā nosaka, ka pašvaldībai ar saistošajiem noteikumiem jānosaka kārtība, kādā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, kādā tā informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem šī panta ceturtajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu, kādā tā izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu. Minētā lēmuma pieņemšanai saistošo noteikumu 4.6. apakšpunkts paredz iespēju pieprasīt informāciju (nevis viedokli) no valsts un pašvaldību iestādēm, kā arī dzīvojamās mājas pārvaldnieka, lai noskaidrotu projektā iesaistītās zemes vienības apbūves iespējas, inženierkomunikāciju un cita veida apgrūtinājumus, t.sk. tiesiskos. Tādējādi saistošie noteikumi ir nepieciešami, lai izpildītu likumu – sakārtotu piespiedu zemes nomas attiecības, kas tieši ietekmē dzīvokļu īpašnieku

	izdevumus par zemes nomu, nosakot adekvātu un saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētai dzīvojamai mājai, kā arī tiktu samērotas zemes īpašnieka un attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku likumiskās intereses un tiesības.
3. Informācija par plānoto projekta ietekmi uz pašvaldības budžetu	Saistošo noteikumu izpilde tiks nodrošināta Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātā budžeta ietvaros.
4. Informācija par plānoto projekta ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā	Būtiska ietekme netiek paredzēta.
5. Informācija par administratīvajām procedūrām	Ir paredzētas izmaiņas/papildinājumi esošajās administratīvajās procedūrās – saistošo noteikumu: 1) 4.4. apakšpunktā un 6.punktā noteiktās informācijas publikācijas; 2) 3.punktā noteikto ierosinājumu iesniegšanas kārtība; 3) 4.5. apakšpunktā noteikto apsvērumu iesniegšanas kārtība.
6. Informācija par konsultācijām ar privātpersonām	Konsultācijas ar privātpersonām nav veiktas.

Priekšsēdētājs

G. Truksnis