



## JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

### LĒMUMS

Jūrmalā

**2019.gada 23.maijā**

**Nr. 269**

Par dzīvojamai mājai Viestura ielā 27, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu

(protokols Nr.7, 66.punkts)

Izskatot dzīvojamās mājas Viestura ielā 27, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku 2015.gada 9.martā Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) lietvedības sistēmā reģistrēto ierosinājumu Nr.1.1-39/1149-D par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, un dzīvojamās mājas Viestura ielā 27, Jūrmalā, pārvaldnieka – sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas namsaimnieks” 2017.gada 28.augusta iesniegumu (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā ar Nr.1.1-37/8688) ar lūgumu pārskatīt funkcionāli nepieciešamo platību dzīvojamai mājai un garāžas ēkai Viestura ielā 27, Jūrmalā, Dome konstatē:

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamais īpašums ar kadastra numuru 1300 007 7604 Viestura ielā 27, Jūrmalā, sastāv no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 un platību 2276 m<sup>2</sup> (turpmāk – Zemesgabals), uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 001, apbūves laukums 497,5 m<sup>2</sup> (turpmāk – Dzīvojamā māja), un ar to funkcionāli saistītā palīgceltne – šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 004), apbūves laukums 13,1 m<sup>2</sup>, garāža (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 003), apbūves laukums 21,3 m<sup>2</sup>, garāža (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 007), apbūves laukums 22,1 m<sup>2</sup>, un katlu māja (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 002), apbūves laukums 33,2 m<sup>2</sup>.

Zemesgabals izveidots ar Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 26.marta lēmumu Nr.610 “Par adresu maiņu un zemes īpašuma tiesību atjaunošanu Jūrmalā, Viestura ielā 27”, atjaunojot īpašuma tiesības *Vārds Uzvārds* uz zemesgabalu 2276 m<sup>2</sup> platībā Viestura ielā 27, Jūrmalā.

Īpašuma tiesības uz Zemesgabalu nostiprinātas *Vārds Uzvārds* Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.5140.

Dzīvojamā māja ir sadalīta 12 dzīvokļa īpašumos, kuri nostiprināti atsevišķos Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos.

Īpašuma tiesības uz garāžu (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 003) nostiprinātas *Vārds Uzvārds* Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000083175 600 un uz garāžu (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 007) nostiprinātas *Vārds Uzvārds* Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000115445, katlu māja (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 002) nav reģistrēta

zemesgrāmatā, tā atrodas Domes bilancē un to lieto sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas siltums”.

Domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija (turpmāk – Komisija), kas izveidota ar Domes 2017.gada 16.februāra lēmumu Nr.88 “Par Jūrmalas pilsētas domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisijas izveidi”, vadoties no Domes 2016.gada 25.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.45 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.45), izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, konstatētos faktus un pieejamos dokumentus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 2018.gada 19.aprīlī ir pieņēmusi lēmumu Nr.8.2-11/1-L (protokols Nr.8.2-11/2-2018, 1.punkts) “Par dzīvojamai mājai Viestura ielā 27, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”, kurš nav apstrīdēts likumā noteiktā kārtībā. Par pieņemto lēmumu Komisija 2018.gada 30.maija vēstulē Nr.1.1-40/658 ir informējusi visus Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus, Zemesgabala īpašnieku, garāžas ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 007 īpašnieku (garāža ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 003 minētā lēmuma pieņemšanas brīdī bija pašvaldības īpašums), katlu mājas lietotāju – sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas siltums”, kā arī Dzīvojamās mājas pārvaldnieku – sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas namsaimnieks”.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, Zemesgabals atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P25), kur minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība ir 1200 m<sup>2</sup>, bet maksimālais apbūves blīvums (visu ēku kopējā apbūves laukuma attiecība pret zemesgabala platību) ir 40%. Atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 7.punkta nosacījumiem attiecīgā zemes gabala platība drīkst būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību, ja ir nodrošināta piekļuve tam piesaistītajai dzīvojamai mājai, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajiem infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementiem.

Komisija ir konstatējusi, ka, ievērojot Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktos apbūves parametrus, esošajai apbūvei Viestura ielā 27, Jūrmalā, ar kopējo visu ēku apbūves laukumu 587,2 m<sup>2</sup> minimālā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1468 m<sup>2</sup>, tai skaitā privatizētajai dzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 001) ar apbūves laukumu 497,5 m<sup>2</sup> un ar to funkcionāli saistītajam šķūnim (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 004) ar apbūves laukumu 13,1 m<sup>2</sup> funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1276,5 m<sup>2</sup>, garāžai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 003) ar apbūves laukumu 21,3 m<sup>2</sup> funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 53,25 m<sup>2</sup>, garāžai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 007) ar apbūves laukumu 22,1 m<sup>2</sup> funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 55,25 m<sup>2</sup>, katlu mājai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 002) ar apbūves laukumu 33,2 m<sup>2</sup> funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 83,0 m<sup>2</sup>. Atlikusī zemesgabala daļa 808 m<sup>2</sup> platībā nav nepieciešama esošās apbūves uzturēšanai, tomēr šajā procesā jāņem vērā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta nosacījumi, - lai

pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Ņemot vērā esošo ēku un komunikāciju izvietojumu Zemesgabalā, zemesgabala daļa 808 m<sup>2</sup> platībā nav atdalāma un izmantojama kā atsevišķs īpašums.

Ar dzīvojamās mājas Viestura ielā 27, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku 2016.gada 3.decembra kopsapulces lēmumu (protokols Nr.1/2016), pārstāvēt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Viestura ielā 27, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku kopības intereses tiesiskajās attiecībās ar zemes Viestura ielā 27, Jūrmalā, īpašnieku jautājumos, kas saistīti ar mājai nepieciešamā zemes gabala daļas nomu, kā arī iespējamu attiecīgās zemes gabala daļas izpirkšanu, ir pilnvarota sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IM Konsultācijas" (turpmāk – Sabiedrība). Sabiedrību pārstāv dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā pārstāve *Vārds Uzvārds*.

Komisija konstatējusi arī to, ka 2014.gada 29.augustā Zemesgabala īpašnieks cēlis prasību tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu, piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas parāda piedziņu. Ar Rīgas rajona tiesas (turpmāk – Tiesa) 2018.gada 28.jūnijā lēmumu lietā Nr.C-1994-18/25 (turpmāk – Tiesas lēmums) ir apstiprināts 2018.gada 27.jūnijā noslēgtais izlīgums starp Zemesgabala īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem par to, ka starp viņiem pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības un nomas priekšmets ir daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Viestura ielā 27, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 007 7604, zemesgabala daļas 1575 m<sup>2</sup> platībā. Vienlaicīgi Tiesa ir lēmusi: "Tā kā Jūrmalas pilsētas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija dzīvojamai mājai ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 001 Viestura ielā 27, Jūrmalā, un ar to funkcionāli saistītajam šķūnim ar kadastra apzīmējumu 13001300 007 7604 004 Viestura ielā 27, Jūrmalā, (turpmāk – namīpašums) ir noteikusi lielāku funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, un atbildētāji ir izteikuši vēlmi lūgt pārskatīt šo jautājumu, puses vienojas, ka zemes nomas līguma priekšmets – nomā nododamā zemes gabala daļa – tiks mainīta atbilstoši komisijas lēmumam par namīpašuma funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības pārskatīšanu no brīža, kad šis lēmums stāsies spēkā. Pēc šī lēmuma spēkā stāšanās puses ir tiesīgas vienoties arī par citu nomas maksas apmēru."

Atbilstoši Saistošajiem noteikumiem Nr.45 Komisija ir informējusi dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto pārstāvi *Vārds Uzvārds*, Zemesgabala īpašnieku *Vārds Uzvārds*, garāžas ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 007 īpašnieku *Vārds Uzvārds*, garāžas ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 003 īpašnieci *Vārds Uzvārds*, pielikumā nosūtot uz pilsētas digitālā topogrāfiskā plāna pamata izstrādāto grafisko priekšlikumu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai, un lūgusi izteikt viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā pārstāve *Vārds Uzvārds* 2019.gada 4.marta iesniegumā (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā 2019.gada 05.martā, Nr.1.1-39/3575) ir izteikusi atkārtotu viedokli, kurā dzīvokļu īpašnieku vārdā lūdz samazināt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu līdz 1347 m<sup>2</sup>, pamatojot šādu priekšlikumu ar mērķi nākotnē izpirkt šo platību un veikt zemesgabala reālo sadali. Iesniegumam pievienots arī grafiskais pielikums ar iespējamo sadales plānu, līdz ar to atlikusī zemesgabala daļa ir 929 m<sup>2</sup>, kura būtu jāpiesaista divām privātīpašumā esošajām garāžām un katlu mājai, bez tam dzīvokļu īpašnieku īpašumā esošais šķūnis ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 004 paliktu ārpus Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Zemesgabala īpašnieks *Vārds Uzvārds* 2019.gada 22.marta iesniegumā (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā ar Nr.1.1-39/4819) atkārtoti lūdz noteikt piesaistāmās zemes gabalu platības atbilstoši Domes 2018.gada 30.maija vēstulē Nr.1.1-40/658 noteiktajam, tas ir, sadalot visu zemesgabala platību, proporcionāli palielinot visām ēkām piesaistāmo zemesgabalu daļas.

Abu garāžu īpašnieki *Vārds Uzvārds* un *Vārds Uzvārds* nav izteikuši viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 2019.gada 17.aprīļa sēdē atkārtoti izskatīja jautājumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, izvērtējot iesniegtos Zemesgabala īpašnieka *Vārds Uzvārds*, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās pārstāves *Vārds Uzvārds* atkārtoti paustos viedokļus, Komisijas iepriekš izdarītos secinājumus, ar Tiesas lēmumu apstiprinātajā izlīgumā izteiktos motīvus, un nolēma noteikt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu tādā veidā, lai visa zemesgabala platība 2276 m<sup>2</sup> tiktu sadalīta uz Zemesgabala esošo ēku uzturēšanai, palielinot ēkām piesaistīto zemesgabala daļu platību samērīgi un proporcionāli katras ēkas apbūves laukumam, ņemot vērā ēku izvietojumu zemesgabalā un piekļuves iespējas tām.

Komisija norāda, ka ir atbalstāma dzīvokļu īpašnieku vēlme izpirkt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un atdalīt to atsevišķā nekustamā īpašumā, tomēr reālā sadale šobrīd nav iespējama. Zemesgabala reālo sadali var ierosināt Zemesgabala īpašnieks, bet *Vārds Uzvārds* nav izteicis vēlēšanos sadalīt Zemesgabalu, bez tam pie iespējamās sadales Zemesgabala īpašniekam nav iespējams izmantot otru atdalāmo zemesgabalu, jo tas aprūtināts ar citām personām piederošām būvēm. Savukārt, ar Dzīvojamo māju funkcionāli saistīto šķūni, kurš ir privatizēts un ierakstīts dzīvokļu īpašnieku zemesgrāmatas nodalījumos domājamo daļu veidā, nevar atdalīt citā zemesgabalā, jo tas ietilpst dzīvokļu īpašumu sastāvā. No privatizētā šķūņa nevar vienkārši atteikties, kā tas norādīts dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās pārstāves *Vārds Uzvārds* izteiktajā viedoklī, to ir iespējams nojaukt atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja tā nolemj dzīvokļu īpašnieku kopība, pēc tam grozot ierakstus zemesgrāmatā par īpašuma sastāva maiņu.

Ja izpildītos iepriekš minētie nosacījumi, un Zemesgabala sadale kļūtu iespējama, būtu vēlreiz jāpārskata Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, mainot pie ēkām piesaistītās zemesgabala daļu platības atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kas nosaka jaunu zemesgabalu veidošanu.

Ņemot vērā minēto, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta pirmās daļas 2.punktu, piekto un sesto daļu, Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11.panta trešo daļu, Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumiem Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība", Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 25.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.45 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu", Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, Domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisijas 2018.gada 19.aprīļa lēmumu Nr.8.2-11/1-L (protokols Nr.8.2-11/2-2018, 1.punkts) "Par dzīvojamai mājai Viestura ielā 27, Jūrmalā, funkcionāli

nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” un Attīstības un vides jautājuma komitejas 2019.gada 15.maija sēdes atzinumu (protokols Nr.1.2-21/5), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Viestura ielā 27, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 007 7604 001, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu saskaņā ar pielikumu.
2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Viestura ielā 27, Jūrmalā, (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 001) un ar to funkcionāli saistītajam šķūnim (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 004) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir 1866 m<sup>2</sup>, privātīpašumā esošajām divām garāžu ēkām kopā funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir 220,0 m<sup>2</sup>, tai skaitā garāžai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 003) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir 108,0 m<sup>2</sup>, un garāžai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 007) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir 112 m<sup>2</sup>, katlu mājai (kadastra apzīmējums 1300 007 7604 002) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir 190 m<sup>2</sup>.
3. Komisijai informēt zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekus par zemesgabala Viestura ielā 27, Jūrmalā, reālās sadales iespēju, izveidojot divas patstāvīgas zemes vienības, atdalot zemes vienību, kas atbilstu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam, un atlikušajā daļā izveidot zemes vienību, uz kuras atrodas divas garāžu ēkas un katlu māja, vienlaicīgi izslēdzot no dzīvokļu īpašumu sastāva šķūni ar kadastra apzīmējumu 1300 007 7604 004 normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, un pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajiem apbūves parametriem un jaunu zemesgabalu veidošanas prasībām.

Šo lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo un otro daļu, 79.panta pirmo daļu, 188.panta otro daļu un 189.panta pirmo daļu var pārsūdzēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses [fiziskā persona — pēc deklarētās dzīvesvietas adreses, papildu adreses (Dzīvesvietas deklarēšanas likuma izpratnē) vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas, juridiskā persona – pēc juridiskās adreses].

Priekšsēdētājs

G. Truksnis