



## 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 21.novembrī**

**Nr. 643**

Par zemesgabala Dubultu prospektā 10,  
Jūrmalā, sadali un iespējamo atpirkšanu

(protokols Nr.15, 38.punkts)

Jūrmalas pilsētas domē (turpmāk – Dome) 2017.gada 8.februārī saņemts dzīvojamās mājas Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, mājas komitejas ierosinājums (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā ar Nr.1.1-39/555-B), kurā dzīvokļu īpašnieku vārdā lūgts pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, samazinot tā platību.

Domes 2016.gada 25.novembra saistošo noteikumu Nr.45 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi). 2.punkts noteic, ka Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina un lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem Domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija (turpmāk – Komisija), lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Dome. Pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Komisija izvērtēja dzīvojamai mājai Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un atlikušās zemesgabala platības izmantošanas iespējas.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) atrodas uz kopīpašumā esoša zemesgabala ar kadastra numuru 1300 010 2910, Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, ar platību 10743 m<sup>2</sup> (turpmāk – Zemesgabals). Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3986 nostiprinātas īpašuma tiesības dzīvokļu īpašniekiem uz zemesgabala 68/100 domājamām daļām 7305 m<sup>2</sup> platībā, uz zemesgabala 32/100 domājamām daļām 3438 m<sup>2</sup> platībā atjaunotas īpašuma tiesības vēsturisko zemesgabalu īpašnieku mantiniekiem, pamatojoties uz likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” normām. Šobrīd zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības *Vārds Uzvārds* uz zemesgabala 13/100 domājamām daļām (1397 m<sup>2</sup>) un *Vārds Uzvārds* uz zemesgabala 19/100 domājamām daļām (2041 m<sup>2</sup>).

Līdz ar to nekustamajā īpašumā Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, pastāv piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, kad privatizētā dzīvojamā māja daļēji atrodas uz privātpersonām piederošas zemes. Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta un 54.panta nosacījumiem starp privatizētā objekta īpašniekiem un zemesgabala īpašniekiem pastāv piespiedu nomas attiecības.

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” (turpmāk – Teritorijas plānojums), Zemesgabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD2), kur minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība ir 3000 m<sup>2</sup>, maksimālais apbūves blīvums (ēkas esošā apbūves laukuma attiecība pret zemesgabala platību) ir 30%. Dzīvojamai mājai ar apbūves laukumu 2301 m<sup>2</sup> ir nepieciešama zemesgabala daļa 7670 m<sup>2</sup>, bet, ņemot vērā pieļaujamo 5% samazinājumu – 7287 m<sup>2</sup>, tātad dzīvokļu īpašniekiem piederošā Zemesgabala daļa 7305 m<sup>2</sup> platībā ir pietiekama Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam. Atlikusī Zemesgabala daļa 3438 m<sup>2</sup> ir vēsturisko zemesgabalu īpašniekiem piederošā daļa, kas nav nepieciešama dzīvojamās mājas uzturēšanai, bet Zemesgabala konfigurācija ir tāda, ka nav iespējams atdalīt atlikušo daļu tā, lai zemes īpašnieki to varētu izmantot kā patstāvīgu īpašumu.

Vēsturisko zemesgabalu īpašnieki *Vārds Uzvārds* 2018.gada 1.novembra iesniegumā (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā 2018.gada 905.novembrī, Nr.1.1-39/6392-S) un *Vārds Uzvārds* 2018.gada 7.novembra iesniegumā (reģistrēts Domes lietvedības sistēmā 2018.gada 7.novembrī, Nr.1.1-39/6440-L) ir ierosinājuši Domei iegādāties par kadastrālo vērtību viņiem piederošo Zemesgabala daļu, lai izbeigtu dalīto īpašumu, atdalot šo daļu no kopīpašumā esošā zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, ar mērķi izmantot to pašvaldības autonomo funkciju pildīšanai Dubultu prospekta un Baznīcas ielas paplašināšanai.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas datiem zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, ar kopējo platību 10 743 m<sup>2</sup> kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri ir 225 978 euro, Zemesgabala 1m<sup>2</sup> kadastrālā vērtība ir 21,035 euro (21,035 euro/m<sup>2</sup>). Zemes īpašniekiem piederošo 32/100 domājamo daļu 3438 m<sup>2</sup> platībā vērtība ir 72 318 euro, tai skaitā *Vārds Uzvārds* piederošo 13/100 domājamo daļu 1397 m<sup>2</sup> platībā vērtība ir 29 386 euro, bet *Vārds Uzvārds* piederošo 19/100 domājamo daļu 2041 m<sup>2</sup> platībā vērtība ir 42 932 euro.

Zemesgabals Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, atrodas stratēģiski nozīmīgā pilsētas vietā pie Dubultu prospekta un Baznīcas ielas krustojuma, kur ļoti svarīga ir satiksmes infrastruktūra. Pilsētas plānojumā posms starp Majoriem un Dubultiem ir visšaurākā sauszemes josla starp Rīgas jūras līci un Lielupi, kur tranzīta un vietējā satiksme cauri pilsētai austrumu-rietumu virzienā tiek nodrošināta pa vienīgo maģistrālo ielu, savukārt posmā pie Dubultu prospekta un Baznīcas ielas krustojuma šai maģistrālei ir visšaurākā vieta, Dubultu prospekts šajā posmā nevar nodrošināt transporta kustību pa divām braukšanas joslām abos virzienos.

2010.gadā tika izstrādāts Dubultu satiksmes mezgla rekonstrukcijas projekts, kas akceptēts Jūrmalas pilsētas būvvaldē 2010.gada 29.jūlijā, Nr.750. Dubultu prospekta un Baznīcas ielas krustojumā projekta risinājums izstrādāts, respektējot esošo apbūvi un ielu sarkano līniju noteiktās robežas. Analizējot satiksmes intensitātes datus un veicot plūsmas blīvuma novērojumus dabā, secināts, ka maksimumstundās šajā posmā caurlaides spēja ir nepietiekama.

Ņemot vērā šos apstākļus, ir lietderīgi atbalstīt zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, vēsturisko zemes īpašnieku ierosinājumu atpirtk viņiem piederošās zemesgabala daļas no kopīpašumā esošā zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, un veikt

zemesgabala reālo sadali, iepriekš noslēdzot lietošanas un reālās sadales līgumu starp dzīvokļu īpašniekiem un vēsturisko zemesgabala daļu īpašniekiem, kurā tiktu norādīta un plānā iezīmēta atpērkamās zemesgabala daļas robeža blakus Dubultu prospektam, Baznīcas ielai un pie Bezdelīgu ielas, ko pašvaldība varētu izmantot autonomo funkciju pildīšanai – Dubultu prospekta un Baznīcas ielas paplašināšanai un kvartālā nepieciešamo labiekārtojuma elementu izbūvei, bet teritorija tiešā dzīvojamās mājas tuvumā tiktu noteikta kā dzīvokļu īpašniekiem piederošais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.

Komisija jautājumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu iesniedza izvērtēšanai darba grupai par dalīto īpašuma tiesību jautājumu risināšanu (izveidota ar Domes 2017.gada 11.oktobra rīkojumu Nr.1.1-14/332 “Par darba grupas izveidošanu dalīto īpašumu tiesību jautājumu risināšanai”). Izvērtējot nepieciešamību un iespējas izbeigt dalīto īpašumu zemesgabalā, Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, kā arī ņemot vērā nepieciešamību uzlabot satiksmes infrastruktūru Dubultu prospekta un Baznīcas ielas krustojumā un papildināt kvartāla labiekārtojumu ar bērnu rotaļu laukumiem, darba grupa ierosināja atbalstīt vēsturisko zemesgabalu īpašnieku priekšlikumu atsavināt Domei viņiem piederošās Zemesgabala daļas, lai tās izmantotu pašvaldības autonomo funkciju pildīšanai, reāli atdalot tās no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un pievienojot ielu zemesgabaliem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību mantas un finanšu līdzekļu izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta 1. un 3.punktu, likuma “Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, 15.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta pirmās daļas 17.punktu, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta otro daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 17. un 20. pantu, Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumiem Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība”, Domes 2016.gada 25.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.45 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu”, 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”, Domes Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisijas 2019.gada 5.jūnija lēmumu (protokols Nr.8.2-11/9) un Attīstības un vides jautājumu komitejas 2019.gada 13.novembra sēdes atzinumu (protokols Nr.1.2-21/13), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Konceptuāli atbalstīt kopīpašumā esošā zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, vēsturisko zemesgabala daļu īpašnieku *Vārds Uzvārds* un *Vārds Uzvārds* ierosinājumu atpirkt par kadastrālo vērtību viņiem piederošās zemesgabala domājamās daļas pašvaldības autonomo funkciju pildīšanai, veikt zemesgabala reālo sadali saskaņā ar grafisko pielikumu, lai izbeigtu dalīto īpašumu un nodrošinātu satiksmes infrastruktūras attīstību Dubultu prospekta un Baznīcas ielas krustojumā.
2. Aicināt dzīvojamās mājas Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, dzīvokļu īpašniekus dot piekrišanu lietošanas un reālās sadales līguma noslēgšanai starp dzīvokļu īpašniekiem un vēsturisko zemesgabala daļu īpašniekiem, lai noteiktu konkrēto zemesgabala daļu, ko pašvaldība varētu atpirkt autonomo funkciju pildīšanai, kā arī dot piekrišanu zemesgabala reālai sadalei.

3. Ierosināt veikt dzīvokļu īpašnieku aptauju par kopīpašumā esošā zemesgabala Dubultu prospektā 10, Jūrmalā, lietošanas kārtības līguma noslēgšanu un reālo sadali.

Priekšsēdētājs

G. Truksnis