



## JŪRMALAS DOME

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

### LĒMUMS Jūrmalā

**2023. gada 21. decembrī**

**Nr. \_\_\_\_\_ 601**

Par dzīvojamai mājai Kāpu ielā 30,  
Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamo  
zemesgabalu

(protokols Nr. 15, 48. punkts)

Jūrmalas valstspilsētas administrācijā (turpmāk – Administrācija) saņemts dzīvojamās mājas Kāpu ielā 30, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku 2023. gada 19. maija lēmums par zemes izpirkšanu zem dzīvojamās mājas un dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegums (reģistrēts Administrācijas lietvedības sistēmā 2023. gada 23. maijā, Nr. 1.1-39/23S-6998), kurā izteikts lūgums noteikt dzīvojamai mājai Kāpu ielā 30, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, lai uzsāktu dalītā īpašuma izbeigšanas procesu.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk – Dalītā īpašuma izbeigšanas likums) 5. panta ceturrtā 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).

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības kompetence Dalītā īpašuma izbeigšanas likumā noteiktā procesa realizācijā ir daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai FNZG noteikšana vai tā pārskatīšana, kā arī nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšana.

Ēku (būvju) īpašums Kāpu ielā 30, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 514 1605, kas sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 014 1609 001 (turpmāk – Dzīvojamā māja) un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītajām palīģceltnēm ar kadastra apzīmējumiem 1300 014 1609 002, 1300 014 1609 003, 1300 014 1609 004 un 1300 014 1609 005, reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2089. Dzīvojamā māja kopā ar palīģceltnēm sadalīta četros dzīvokļa īpašumos un privatizēta. Dzīvokļa īpašumi reģistrēti atsevišķos Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos.

Dzīvojamā māja saistīta ar zemesgabalu Kāpu ielā 30, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 014 1609, ar kopējo platību 2486 m<sup>2</sup>, (turpmāk – Zemesgabals), uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas privātpersonai Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1026.

Vienlaikus uz Zemesgabala atrodas zemes īpašniekam piederoša dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 1300 014 1609 006, ar adresi Kāpu iela 30 k-2, Jūrmalā.

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumu Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11). Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība šajā teritorijā ir 1500 m<sup>2</sup>, zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 20 %.

Dzīvojamai mājai kopā ar palīģceltnēm (apbūves laukumu 342,1 m<sup>2</sup>), atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam normatīvajam apbūves blīvumam (20 %), minimālā zemesgabala platība ir 1711 m<sup>2</sup>.

FNZG noteikšanas procesā jāņem vērā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta nosacījumi, kuri cita starpā paredz to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai FNZG noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Savukārt Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 7. punkts noteic, ka attiecīgā zemesgabala 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.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2011. gada 4. oktobra spriedumu Lietā Nr. C17120506 un 2005. gada 2. jūnija Zemesgabala iekšējo sadalījuma plānu Dzīvojamās mājas un ar to saistīto palīģceltņu apsaimniekošanai noteikta Zemesgabala platība 1288 m<sup>2</sup>. Starp Zemesgabala īpašnieku un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem 2016. gada 4. februārī tika noslēgts zemes nomas līgums, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1026, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 9. novembra spriedumu Lietā Nr. C33590516.

Administrācijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegums (reģistrēts Administrācijas lietvedības sistēmā 2023. gada 14. novembrī, Nr. 1.1-39/23S-14427), kurā dzīvokļu īpašnieki piekrīt Dzīvojamās mājas FNZG platības noteikšanai 1288 m<sup>2</sup> apmērā, atbilstoši Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 9. novembra spriedumam Lietā Nr. C33590516, zemesgrāmatā reģistrētajam zemes nomas līgumam un Valsts zemes dienestā reģistrētai zemes vienības daļai ar kadastra apzīmējumu 1300 014 1609 8001.

Ņemot vērā iepriekš minēto, lai saglabātu vēsturiski izveidojušos Zemesgabala sadalījumu, Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija 2023. gada 23. novembra sēdē (protokols Nr. 8.2-11/8) nolēma Dzīvojamai mājai un ar to funkcionāli saistītajām palīģceltnēm noteikt FNZG 1288 m<sup>2</sup> platībā, saskaņā ar pielikumu.

Zemesgabalam noteiktie un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi ir *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)* 1198 m<sup>2</sup> platībā un *Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701)* 1288 m<sup>2</sup> platībā. Dzīvojamās mājas galvenais lietošanas veids ir *Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (kods 1122)*. Līdz ar to Zemesgabala daļai 1288 m<sup>2</sup> platībā noteiktais lietošanas mērķis atbilst Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2. pielikumā norādītajam, ka apbūvētai zemes vienībai, uz kuras esošās vienkārtstāva vai divstāvu ēkas galvenais lietošanas veids ir „Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” – zemei zem šīm dzīvojamām mājām un ar tām saistītām palīģekām, [...] nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).

Pamatojoties uz Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta ceturto daļu, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otro daļu, Ministru

kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisijas 2023. gada 23. novembra sēdes lēmumu (protokols Nr. 8.2-11/8) un Jūrmalas domes Attīstības un vides jautājumu komitejas 2023. gada 13. decembra sēdes atzinumu (protokols Nr. 1.2-21/13), Jūrmalas dome **nolemj**:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kāpu ielā 30, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 014 1609 001, un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītajām palīģceltnēm, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 1288 m<sup>2</sup> platībā, saskaņā ar pielikumu.
2. Apstiprināt šī lēmuma 1. punktā minētā nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – *Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701)*.

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].

Priekšsēdētāja

R. Sproģe