



## JŪRMALAS DOME

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

### LĒMUMS

Jūrmalā

**2024. gada 26. septembrī**

**Nr. \_\_\_\_\_ 464**

Par dzīvojamai mājai Asaru prospektā 2, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

(protokols Nr. 12, 23. punkts)

Jūrmalas valstspilsētas administrācijā (turpmāk – Administrācija) saņemts dzīvojamās mājas Asaru prospektā 2, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku 2023. gada 27. oktobra lēmums par zemes izpirkšanu zem dzīvojamās mājas un dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts Administrācijas lietvedības sistēmā 2023. gada 30. oktobrī, Nr. 1.1-39/23S-13719), kurā izteikts lūgums noteikt dzīvojamai mājai Asaru prospektā 2, 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 Asaru prospektā 2, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 516 3101, kas sastāv no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 016 3112 007 (turpmāk – Dzīvojamā māja) un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītās palīgceltnes ar kadastra apzīmējumu 1300 016 3112 008, reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000004598. Dzīvojamā māja kopā ar palīgceltni sadalīta trīs dzīvokļa īpašumos un privatizēta. Dzīvokļa īpašumi reģistrēti atsevišķos Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos.

Dzīvojamā māja saistīta ar zemesgabalu Valtera prospektā 2, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 016 3112, ar kopējo platību 1912 m<sup>2</sup>, (turpmāk – Zemesgabals), uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas privātpersonai Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6545.

Vienlaikus uz Zemesgabala atrodas zemes īpašniecei piederoša dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 1300 016 3112 001, un trīs palīgceltnes, kadastra apzīmējumi 1300 016 3112 002, 1300 016 3112 003, 1300 016 3112 004, ar adresi Valtera prospekts 2, Jūrmalā.

Saskaņā ar aktuālajiem valsts reģistros uzturētajiem datiem šobrīd Dzīvojamā mājā atrodas trīs telpu grupas – divas ar nosaukumu “Dzīvoklis”, bet viena ar nosaukumu “Veterinārā poliklīnika”. Visas trīs telpu grupas ir iekļautas atsevišķu dzīvokļu īpašumu sastāvā, un dzīvokļu īpašumi ir reģistrēti Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatā. Dzīvojamā māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos, un īpašuma tiesības uz to zemesgrāmatā Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai ir izbeigtas. Dalītā īpašuma izbeigšanas likums attiecas arī uz daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošajām nedzīvojamām telpām un mākslinieku darbnīcām, kas atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 3. panta pirmajā daļā noteiktajam, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Tādējādi minētā Dzīvojamā māja ir uzskatāma par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

Jūrmalas pilsētas domes 2001. gada 6. jūlija lēmumā Nr. 288 “Par privatizācijas grafikā iekļautā dzīvokļa īpašuma Nr. 1 pārdošanu dzīvojamā māja būve Nr. 007, Jūrmalā, Asaru prospektā 2” minēts, ka dzīvojamo māju privatizācijas grafikā iekļauts objekts – Dzīvojamā māja un nolemts, ka privatizācijai tiek nodots viens no dzīvokļa īpašumiem. Saskaņā ar likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikto, pirkuma līgumi starp Jūrmalas pilsētas Dzīvojamo māju privatizācijas komisiju un privātpersonu noslēgti par diviem dzīvokļa īpašumiem. Savukārt 2015. gada 21. janvārī Jūrmalas Dzīvojamo māju privatizācijas komisija atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 48. panta piektajai daļai noteikusi kopīpašuma domājamās daļas.

Ievērojot minēto, Dzīvojamā māja ir privatizēta saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un atbilst definētajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jēdzienam. Līdz ar to konkrētajā gadījumā ir piemērojams Dalītā īpašuma izbeigšanas likums.

Zemesgabals izveidots ar Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2000. gada 17. marta lēmumu Nr. 302 “Par zemesgabala izveidošanu Jūrmalā, Valtera prospektā 2”. Ar šī lēmuma 5.2. punktu noteikts apgrūtinājums iznomāt zemi 550 m<sup>2</sup> platībā Dzīvojamās mājas uzturēšanai.

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumu Zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC16). Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība šajā teritorijā ir 1200 m<sup>2</sup>, zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 25 %.

Dzīvojamai mājai kopā ar palīgceltņi (apbūves laukumu 345,8 m<sup>2</sup>), atbilstoši Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumā (turpmāk – Teritorijas plānojums) noteiktajam normatīvajam apbūves blīvumam (25 %), minimālā zemesgabala platība ir 1383 m<sup>2</sup>. Ievērojot Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus, Zemesgabalā jau ir pārsniegts pieļaujamais normatīvais apbūves blīvums, līdz ar to dzīvojamo māju uzturēšanai nevar nodrošināt nepieciešamo zemesgabala platību, tāpēc esošā teritorija jāizmanto vadoties pēc samērīguma principa, lai panāktu optimālāko risinājumu abu dzīvojamo māju apsaimniekošanai.

FNZG noteikšanas procesā jāņem vērā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta nosacījumi un Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumi Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība”.

Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija 2024. gada 22. maija sēdē (protokols Nr. 8.2-11/5) uzklaušīja gan Dzīvojamās

mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas, gan Zemesgabala īpašnieces un viņas pilnvarotā pārstāvja viedokļus par Dzīvojamai mājai FNZG noteikšanas platību.

Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma anotācijā norādīts, ka dzīvojamo māju FNZG ne vienmēr atbilst šobrīd tiem noteiktajām prasībām. Pastāv gadījumi, kuros tie ir noteikti nesamērīgi lieli, tāpat arī var pastāvēt gadījumi, kur noteiktie FNZG ir pārāk mazi, lai nodrošinātu funkcionālu būves pastāvēšanu. Līdz ar to ir nepieciešams, ka tieši pirms atsavināmās zemes noteikšanas un atsavināšanas tiesības izmantošanas tiek veikta pārbaude attiecībā uz dzīvojamai mājai noteiktā FNZG konfigurāciju un platību.

Secīgi Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība ir tiesīga pārskatīt un lemt par tāda Dzīvojamai mājai FNZG noteikšanu, kas ir nosakāms lielākā platībā kā iepriekš noteiktā Zemesgabala īpašnieci iznomājamā platība.

Ievērojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrās daļas nosacījumus un Tieslietu ministrijas 2024. gada 16. augusta vēstulē Nr. 1-17/2677 sniegto skaidrojumu, Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija 2024. gada 27. augusta sēdē (protokols Nr. 8.2-11/9, 5. punkts) nolēma Dzīvojamai mājai un palīgceltnei, kadastra apzīmējums 1300 016 3112 008, noteikt FNZG 896 m<sup>2</sup> platībā, saskaņā ar pielikumu.

Zemesgabalam noteiktais un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis ir *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)* 1362 m<sup>2</sup> platībā un *Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908)* 550 m<sup>2</sup> platībā.

Dzīvojamās mājas galvenais lietošanas veids ir *Divu dzīvokļu mājas (kods 1121)*. Ēkā ir divas *Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupas (kods 1121)* ar kopējo platību 370,90 m<sup>2</sup>, *Veterinārā poliklīnika - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa (kods 1264)* ar kopējo platību 136,30 m<sup>2</sup> un *Koplietošanas palīgtelpu grupa* ar platību 36,90 m<sup>2</sup>. Uz Zemesgabala esošās palīgceltnes (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 1300 016 3112 008 galvenais lietošanas veids ir *Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (kods 1274)*, kopējā platība 15,60 m<sup>2</sup>.

Līdz ar to Dzīvojamai mājai noteiktajam FNZG atbilstoši 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 nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis *Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve (kods 0701)* 648 m<sup>2</sup> platībā un *Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908)* 248 m<sup>2</sup> platībā.

Pārējai Zemesgabala daļai 1016 m<sup>2</sup> platībā saglabājams nekustamā īpašuma lietošanas mērķis *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)*.

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 2024. gada 27. augusta sēdes lēmumu (protokols Nr. 8.2-11/9) un Jūrmalas domes Attīstības un vides jautājumu komitejas 2024. gada 18. septembra sēdes atzinumu (protokols Nr.1.2-21/9), Jūrmalas dome **nolemj**:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Asaru prospektā 2, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 016 3112 007, un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītajai palīgceltnei,

kadastra apzīmējums 1300 016 3112 008, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 896 m<sup>2</sup> platībā, saskaņā ar pielikumu.

2. Apstiprināt šī lēmuma 1. punktā minētā nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – *Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve (kods 0701) 648 m<sup>2</sup> platībā un Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908) 248 m<sup>2</sup> platībā.*
3. Mainīt zemesgabala Valtera prospektā 2, Jūrmalā, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi no *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) 1362 m<sup>2</sup> platībā un Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908) 550 m<sup>2</sup> platībā uz Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve (kods 0701) 648 m<sup>2</sup> platībā, Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) 1016 m<sup>2</sup> platībā un Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908) 248 m<sup>2</sup> platībā.*

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. Sprōģe