

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 24. aprīlī **Nr.** **164**

**Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Slejas”, Garkalnē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas “Slejas” (turpmāk – Dzīvojamā māja), atrašanās vieta - Garkalne, Ādažu pagasts, Ādažu novads, dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegumu (reģ. 05.11.2024. ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/5958), kurā izteikts lūgums pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk – FNZG).

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, konstatēts:

1. Ēku (būvju) īpašums “Slejas” (kadastra numurs 8044 512 0002) atrodas uz citai personai piederoša nekustamā īpašuma “Slejas” (kadastra numurs 8044 012 0074) sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 012 0075 un adresi – “Slejas”, Garkalne, Ādažu pag., Ādažu nov.
2. Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” katras dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ietvēra FNZG (t.i. zemes, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja un uz tās atrodas mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi) noteikšanu, tad sekoja dzīvojamās mājas ierakstīšana zemesgrāmatā.
3. Dzīvojamā māja ir patstāvīgs īpašums likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 2. punkta izpratnē.
4. Dalītais īpašums, kad ēka (būve), kas uzcelta uz zemes, ir uzskatāma par pastāvīgu īpašumu un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam, ir izņēmums no Civillikuma 968. pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa.
5. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Likums) noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.
6. Likuma 5. panta:
   1. ceturtā daļa - 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 FNZG;
   2. piektā daļa - pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai FNZG pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu;
   3. sestā daļa - ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai FNZG nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par FNZG pārskatīšanu.
7. Atbilstoši Likumā noteiktajam - Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība 25.10.2024. ir pieņēmusi lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, par kuru nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem Dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem. Šis lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un dzīvokļu īpašnieku kopības 30.10.2024. iesniegums par FNZG pārskatīšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, pieņemtu lēmumu par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanu.
8. Pašvaldības Tehniskā komisija 21.11.2024. sēdē izskatīja jautājumu par Dzīvojamai mājai nepieciešamo FNZG. Konstatēts, ka Dzīvojamai mājai 2000. gadā izstrādātais FNZG (sk. pielikumā) neatbilst normatīvos aktos noteiktajām prasībām, jo ielai noteiktās sarkanās līnijas skar Dzīvojamās mājai FNZG teritoriju. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 83. punkts noteic, ka jauno zemes vienību robežām jāsakrīt ar ielas sarkanajām līnijām, tādēļ Dzīvojamās mājas FNZG ir pārskatāms.
9. Ņemot vērā to, ka šis lēmums iespējams skar individuāli nenoteiktu adresātu loku – Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas dzīvokļu īpašniekus un iedzīvotājus, lietderīgi to paziņot ar publikāciju pašvaldības portālā [www.adazunovads.lv](http://www.adazunovads.lv). Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu. Lēmums paziņojams dzīvokļu īpašniekiem un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 012 0074 īpašniekam.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, 5. panta ceturto, piekto un sesto daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. panta ceturto, piekto un sesto daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu un izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju, konstatētos faktus un pieejamos dokumentus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Slejas”, Garkalnē, Ādažu pag., Ādažu nov., FNZG pārskatīšanas nepieciešamību, kā arī saskaņā ar domes Finanšu komitejas 16.04.2025. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Uzsākt pārskatīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (pielikums) robežas ēku (būvju) īpašuma “Slejas” (kadastra numurs 8044 512 0002) sastāvā esošajai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 8044 012 0074 001), adrese “Slejas”, Garkalne, Carnikavas pag., Ādažu nov.
2. Uzdot Pašvaldības Centrālās pārvaldes Teritorijas plānošanas nodaļai sadarbībā ar Ādažu novada būvvaldi pēc 1. punktā minētās ēkas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekta saņemšanas no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas dzīvokļu īpašnieku kopības, izvērtēt vai projekta izstrādē ir ievērotas prasības, kas noteiktas teritorijas plānošanas, izmantošanas, apbūves un zemes ierīcības jomā, kā arī citu normatīvo aktu prasības un informēt Nekustamā īpašuma nodaļu par konstatēto.
3. Pašvaldības Centrālās pārvaldes:
   1. Nekustamā īpašuma nodaļai pēc informācijas saņemšanas sagatavot lēmumprojektu attiecībā uz 1. punktā minētās ēkas funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu;
   2. Sabiedrisko attiecību nodaļai publicēt šo lēmumu 7 (septiņu) darba dienu laikā pašvaldības tīmekļvietnē [www.adazunovads.lv](http://www.adazunovads.lv).
   3. Administratīvajai nodaļai lēmumu nosūtīt dzīvokļu īpašniekiem un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 012 0075 īpašniekam uz deklarēto dzīvesvietu adresēm.
4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Ādažu novada pašvaldības tīmekļvietnē [www.adazunovads.lv](http://www.adazunovads.lv) uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.
5. Lēmuma izpildes kontroli veikt pašvaldības izpilddirektora vietniecei.
6. Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā, Baldones ielā 1A, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU