

AUGŠDAUGAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA  
DOME

**SAISTOŠIE NOTEIKUMI**  
Daugavpilī

2024.gada \_\_. \_\_\_\_\_

Nr. \_\_  
Protokols Nr. \_\_, \_\_.&

**Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība**

Izdoti saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta trešo daļu un 86.panta piekto daļu, Pašvaldību likuma 44.panta pirmo daļu

**I. Vispārīgie jautājumi**

- Saistošie noteikumi (turpmāk tekstā -Noteikumi) nosaka kārtību, kādā Augšdaugavas novada administratīvajā teritorijā:
  - 1.1.tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;
  - 1.2.Augšdaugavas novada pašvaldība (turpmāk – Pašvaldība) informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu) īpašniekus, noskaidro viņu viedokļus un pieņem lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu;
  - 1.3.Pašvaldība izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu;
  - 1.4.tiek aprēķināta maksa par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (izdevumi par organizatoriskajām un tehniskajām darbībām, kuras veicamas, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu);
  - 1.5. tiek veikti maksājumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.
- Augšdaugavas novada administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu šajos saistošajos noteikumos noteiktajā kārtībā nodrošina Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija (turpmāk – Komisija).

## II. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana

3. Iesniegumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (turpmāk – Iesniegums) iesniedz Pašvaldībā rakstveidā vai elektroniski uz Pašvaldības e-pastu [pasts@augšdaugavasnovads.lv](mailto:pasts@augšdaugavasnovads.lv) privatizētā objekta īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis vai zemes gabala īpašnieks.
4. Ja iesniedzējs ir privatizētā objekta īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, Iesniegumam pievieno:
  - 4.1. dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kurš pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, kurā iekļauts apliecinājums par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu;
  - 4.2. rakstveida pilnvarojumu par tiesībām pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību un iesniegt Iesniegumu, ja Iesniegums iesniegts dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā (ja tas nav iekļauts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumā);
  - 4.3. grafisko pielikumu, kurā norādītas vēlamās dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas.
5. Ja iesniedzējs ir zemes īpašnieks, Iesniegumam pievieno:
  - 5.1. grafisko pielikumu, kurā norādītas vēlamās dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas;
  - 5.2. apliecinājumu par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.
6. Pēc Iesnieguma saņemšanas Komisija:
  - 6.1. izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala un atlikušās zemes platības izmantošanas iespējas;
  - 6.2. publicē Pašvaldības tīmekļvietnē [www.augšdaugavasnovads.lv](http://www.augšdaugavasnovads.lv) informāciju par saņemto Iesniegumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un nosūta rakstisku paziņojumu zemes gabalu īpašniekiem;
  - 6.3. nosaka Dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no paziņošanas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, iesniedzot tos rakstveidā Pašvaldībā vai nosūtot elektroniski Pašvaldības e-pastā [pasts@augšdaugavasnovads.lv](mailto:pasts@augšdaugavasnovads.lv);
  - 6.4. izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo pašreizējo virszemes topogrāfisko situāciju.
7. Ja zemes gabalā atrodas vairākas dzīvojamās mājas, šo noteikumu 6.punkta darbības veic attiecībā uz visām dzīvojamām mājām.
8. Pēc šo noteikumu 6. punktā noteikto darbību izpildes Komisija, izvērtējot saņemtos apsvērumus, pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.
9. Komisijas lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu paziņo dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvim, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātājam, ja Iesniegums nav iesniegts dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā un zemes gabala īpašniekam.
10. Šo Noteikumu 9.punktā minēto lēmumu publicē Pašvaldības tīmekļvietnē [www.augšdaugavasnovads.lv](http://www.augšdaugavasnovads.lv).

### **III. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas pabeigšana**

11. Kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, Komisija veic normatīvajos aktos noteiktās darbības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai un nodrošina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projekta izstrādi.
12. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projektu ievieto Pašvaldības tīmekļa vietnē [www.augstaugavasnovads.lv](http://www.augstaugavasnovads.lv) un nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai iesaistītajām pusēm:
  - 12.1. dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvim un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātajam, ja Iesniegums nav iesniegts dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā;
  - 12.2. zemes īpašniekam.
13. Divu mēnešu laikā no šo Noteikumu 12.punktā minētā projekta nosūtīšanas iesaistītajām pusēm ir tiesības sniegt savu viedokli un argumentus par Pašvaldības piedāvāto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projektu. Pēc šī termiņa beigām Komisija apkopo saņemtos viedokļus un pieņem vienu no šādiem lēmumiem:
  - 13.1. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projekta virzīšanu apstiprināšanai Pašvaldības domē;
  - 13.2. korekciju veikšanu izstrādātajā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projektā un koriģētā projekta virzīšanu apstiprināšanai Pašvaldības domē;
  - 13.3. par jauna projekta izstrādāšanu un atkārtotu tā nodošanu izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai.
14. Pašvaldības dome ar lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu apstiprina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu.

### **IV. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas izdevumu samaksas kārtība**

15. Pašvaldība sedz administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar Iesnieguma izskatīšanu, Komisijas veiktajām darbībām un lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesaistīto personu informēšanu.
16. Citus izdevumus, tai skaitā, ja Pašvaldības rīcībā nav situācijai atbilstošas detalizācijas plāna vai nepieciešama papildu informācija no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas vai cita papildu informācija, vai projekta izstrādei tiek pieaicināts sertificēts zemes ierīcības darbu veicējs, sedz:
  - 16.1. dzīvojamās mājas īpašnieki, ja Iesniegumu iesniedzis privatizētā objekta īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopība;
  - 16.2. dzīvojamo māju īpašnieki, ja zemes gabalā atrodas vairākas dzīvojamās mājas un tiek pārskatīti visu attiecīgajā zemes gabalā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemes gabali;
  - 16.3. zemes īpašnieks, ja Iesnieguma iesniedzējs ir zemes īpašnieks.
17. Noslēdzot vienošanos ar Pašvaldību par periodisku maksāšanas kārtību, šo noteikumu 16.punktā minētajām personām ir tiesības segt izdevumus triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas.

## **V. Lēmumu pārsūdzēšanas un apstrīdēšanas kārtība**

19. Komisijas lēmumu vai faktisko rīcību var apstrīdēt Pašvaldības domē Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.
20. Pašvaldības domes lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Sagatavoja

I.Ondzule

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Augšdaugavas novada pašvaldības domes \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2024. saistošajiem noteikumiem Nr. \_\_\_\_  
„ Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība”

Paskaidrojuma raksta sadaļas	Norādāmā informācija
1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums	<p>Saistošo noteikumu izdošanas mērķis ir sakārtot piespiedu zemes nomas attiecības, kas tieši ietekmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku izdevumus par zemes nomu, nosakot saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu konkrētai dzīvojamai mājai, kā arī, lai tiktu samērotas zemes īpašnieka un attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku likumiskās intereses un tiesības.</p> <p>Atbilstoši likuma "<a href="#">Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju</a>" 85. panta trešajai daļai pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai.</p> <p>Saistošie noteikumi ir nepieciešami, lai izpildītu likuma "<a href="#">Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju</a>" 85. pantā noteikto, kā arī, lai nodrošinātu <a href="#">Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā</a> noteikto iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu.</p> <p>Šobrīd pašvaldībā nav saistošo noteikumu, kuros būtu noteikta kārtība dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai, to neesamība kavē personu iesniegumu izskatīšanu.</p> <p>Saistošie noteikumi nosaka kārtību kādā:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšana;</li><li>2) tiek informēti zemes īpašnieki un privatizēto objektu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieki), noskaidroti viņu viedokļi un argumenti, pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu;</li><li>3) tiek izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņemts lēmums attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanu.</li></ol>
2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu	<p>Saistošo noteikumu īstenošana neietekmēs Pašvaldībai pieejamos resursus, jo nav nepieciešama jaunu institūciju vai darba vietu izveide vai esošo institūciju kompetences paplašināšanu, lai nodrošinātu saistošo noteikumu izpildi.</p>
3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības	<p>Saistošo noteikumu ietekmju vērtējums:</p> <p>3.1. sociālā ietekme – paredzama ietekme uz sabiedrību kopumā, ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku tiesības uz īpašumu no vienas puses, un zemes gabala īpašnieka tiesības – no otras;</p>

<p>teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci</p>	<p>3.2. ietekme uz vidi – saistošo noteikumu īstenošana saistībā ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu nodrošinās iespēju sakārtot vidi;</p> <p>3.3. ietekme uz iedzīvotāju veselību – nav ietekmes;</p> <p>3.4. ietekme uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā – nav tiešas ietekmes;</p> <p>3.5. ietekme uz konkurenci – nav ietekmes.</p>
<p>4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām</p>	<p>Pēc saistošo noteikumu spēkā stāšanās procesa ierosinātāji ar iesniegumu vērsās Augšdaugavas novada pašvaldībā, lai uzsāktu dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.</p> <p>Saņemtie iesniegumi tiek nodoti izskatīšanai pašvaldības izveidotai komisijai.</p> <p>Šajos saistošajos noteikumos netiek noteikta maksa par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.</p>
<p>5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem</p>	<p>Saistošo noteikumu izstrādes nepieciešamību nosaka likuma "<a href="#">Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju</a>" 85. panta trešā daļa.</p> <p>Saistošo noteikumi izpildei nepieciešamās darbības veic Augšdaugavas novada pašvaldības izveidota komisija, kuras sastāvā, neveidojot jaunas darba vietas, tiek iekļauti Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālās pārvaldes darbinieki.</p>
<p>6. Informācija par izpildes nodrošināšanu</p>	<p>Saistošo noteikumi izpildei nepieciešamās darbības galvenokārt nodrošina Augšdaugavas novada pašvaldības izveidota komisija, izskatot iesniegumus, tos izvērtējot, nosūtot nepieciešamos paziņojumus, sagatavojot nepieciešamos dokumentus, noskaidrojot viedokļus, sagatavojot pašvaldības domes lēmumu projektus.</p>
<p>7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana</p>	<p>Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa (dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai) sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai.</p> <p>Saistošajos noteikumos paredzētā kārtība ir piemērota likuma "<a href="#">Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju</a>" 85. panta trešā daļa noteiktā mērķa (dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai) sasniegšanai.</p>
<p>8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām</p>	<p>Atbilstoši <a href="#">Pašvaldību likuma 46. panta</a> trešajai daļai, lai informētu sabiedrību par saistošo noteikumu projektu un dotu iespēju izteikt viedokli, saistošo noteikumu projekts un tam pievienotais paskaidrojuma raksts no 2024.gada ._. līdz 2024.gada ._. tika publicēts Augšdaugavas novada pašvaldības tīmekļvietnē <a href="http://www.augšdaugavasnovads.lv">www.augšdaugavasnovads.lv</a> sadaļas "Pašvaldība" apakšsadaļā "Sabiedrības līdzdalība" "Sabiedrības viedoklis par saistošo noteikumu projektiem".</p>