



TUKUMA NOVADA DOME

Reģistrācijas Nr.90000050975

Talsu iela 4, Tukums, Tukuma novads, LV-3101

Tālrunis 63122707, mobilais tālrunis 26603299, 29288876

www.tukums.lv e-pasts: pasts@tukums.lv

IZDOTI

ar Tukuma novada domes 27.07.2023.

lēmumu Nr. TND/23/420 (prot. Nr. 9, 2. §)

SAISTOŠIE NOTEIKUMI

Tukumā

2023. gada 27. jūlijā

Nr. 15

(prot. Nr. 9, 2. §)

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība

Izdoti saskaņā likuma “Par valsts un pašvaldību
dzīvojamo māju privatizāciju” 85. panta trešo daļu un
86. panta piekto daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi nosaka kārtību, kādā Tukuma novada administratīvajā teritorijā tiek:

1.1. ierosināta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;

1.2. informēti zemes īpašnieki un privatizēto objektu – dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu – īpašnieki (turpmāk – Dzīvokļu īpašnieki), noskaidroti viņu viedokļi un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu;

1.3. izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība un robežas, ņemot vērā situāciju attiecīgajā kvartālā, kā arī atbilstību spēkā esošajiem teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, un pieņemts lēmums attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu;

1.4. aprēķināta un veikta maksa par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

2. Tukuma novada administratīvajā teritorijā esošai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu nodrošina un attiecīgos lēmumus pieņem Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisija (turpmāk – Komisija).

II. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana

3. Ierosinājumu (turpmāk – Iesniegums) pārskatīt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu vai Iesniegumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu

iesniedz Tukuma novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) klientu apkalpošanas centros vai elektroniski adresē: pasts@tukums.lv.

4. Ja iesniedzējs ir privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcas īpašnieks), Iesniegumam pievieno:

4.1. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu vai par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, kurš pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, norakstu (uzrādot oriģinālu);

4.2. rakstveida pilnvarojumu par tiesībām pārstāvēt Dzīvokļu īpašnieku kopību un iesniegt iesniegumu (ja tas nav iekļauts Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumā);

4.3. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī noteiktā daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu vai izmaiņu gadījumā skici, kura izstrādāta uz zemes robežu plāna vai cita kartogrāfiskā materiāla, attēlojot vēlamās izmaiņas daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.

5. Ja iesniedzējs ir zemes gabala īpašnieks, Iesniegumam par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu pievieno:

5.1. skici, kura izstrādāta uz zemes robežu plāna, attēlojot vēlamās izmaiņas daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā;

5.2. apliecinājumu, ka attiecīgā privatizētā objekta pārvaldnieks ir informēts par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšanas ierosināšanu;

5.3. apliecinājumu par gatavību segt izdevumus, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

6. Pēc Iesnieguma par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu vai par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu saņemšanas Komisija, piesaistot attiecīgās jomas speciālistus:

6.1. izvērtē daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala un atlikušās zemes gabala platības izmantošanas iespējas, kā arī citu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās;

6.2. izgatavo pārskatāmu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projektu digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, izstrādātu grafisko materiālu;

6.3. publicē Tukuma novada pašvaldības tīmekļvietnē www.tukums.lv informāciju par saņemto ierosinājumu pārskatīt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un par nepieciešamību pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošos daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus;

6.4. ja tiek konstatēts, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, Komisija Paziņošanas likuma noteiktajā kārtībā informē par to kvartāla robežās esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas un zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā kvartāla robežās esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, un nosaka Dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no paziņošanas datuma izteikt apsvērumus par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Pašvaldības klientu apkalpošanas centros vai iesūtot elektroniski adresē pasts@tukums.lv.

7. Pēc saistošo noteikumu 6. punkta izpildes Komisija, izvērtējot saņemtos apsvērumus, pieņem vienu no šādiem lēmumiem:

7.1. lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu;

7.2. lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu, ja tiek konstatēts, ka noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir pārskatāms;

7.3. lēmumu atteikt izdot lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

8. Komisijas lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu publicē Pašvaldības tīmekļvietnē www.tukums.lv.

III. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas pabeigšana

9. Kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, Komisija veic normatīvajos aktos noteiktās darbības, kas nepieciešamas daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai, izstrādājot daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

10. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai:

10.1. daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātajam;

10.2. zemes gabala īpašniekiem un Dzīvokļu īpašniekiem, kuri nav pārskatīšanas ierosinātāji;

10.3. daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām institūcijām.

11. Divu mēnešu laikā no projekta priekšlikumu nosūtīšanas iesaistītajām pusēm ir tiesības sniegt savu viedokli un argumentus par Komisijas piedāvāto projekta priekšlikumu. Pēc šī termiņa beigām Komisija apkopo saņemtos viedokļus un mēneša laikā pieņem vienu no šādiem lēmumiem:

11.1. par sagatavotā projekta apstiprināšanu;

11.2. par korekciju veikšanu izstrādātajā projektā un korigētā projekta apstiprināšanu;

11.3. par jauna projekta izstrādāšanu un atkārtotu tā nodošanu izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai šo noteikumu 10. punktā noteiktā kārtībā.

12. Komisija ar lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu apstiprina daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projektu. Komisija pieņemto lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu un daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projektu nosūta Valsts zemes dienestam, ierosinātajam un zemes īpašniekam.

IV. Noslēguma jautājumi

13. Pašvaldība apmaksā administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar Iesniegumu izskatīšanu un Komisijas lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesniedzēja informēšanu.

14. Komisijas lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu, lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā

zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu izdot lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likuma kārtībā Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas. Lēmums stājas spēkā dienā, kad tas saskaņā ar Paziņošanas likumu paziņots adresātam.

Domes priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

G. Važa

Saistošo noteikumu Nr. 15
“Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā
zemes gabala pārskatīšanas kārtība” paskaidrojuma raksts

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Norādāmā informācija
1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums	1.1. 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 daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, kā arī samērot zemes īpašnieka un attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku likumiskās intereses un tiesības. 1.2. Saistošo noteikumu projekts sagatavots, lai izpildītu likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. panta trešajā daļā doto deleģējumu, kas noteic, ka pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību: 1) kādā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana; 2) kādā tā informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem šā panta ceturtajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas uzsākšanu; 3) kādā tā izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņem šā panta sestajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.
2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu	Saistošo noteikumu īstenošanas fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu – tiek prognozēta finansiāla ietekme uz pašvaldības budžetu, jo pašvaldība apmaksās administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar ierosinātāju iesniegumu izskatīšanu un Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisijas lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesniedzēja informēšanu. Pašvaldība ir apzinājusi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tukuma novada administratīvajā teritorijā un konstatējusi, ka piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšana attiecināma uz ne vairāk kā 40 (četrdesmit) daudzdzīvokļu mājām. Izmaksas, ar kurām pašvaldībai jāērēķinās, ir saistītas ar funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta izstrādi digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, izstrādātu grafisko materiālu. Izmaksas atkarīgas no zemes gabala platības un var būt no 100,00 EUR (viens simts <i>euro</i>) līdz 150,00 EUR (viens simts piecdesmit <i>euro</i>) vienam kartogrāfiskajam materiālam.
3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci	3.1. Ar saistošo noteikumu īstenošanu netiek izraisītas tiešas vai netiešas pārmaiņas vidē, kuras ietekmē vai var ietekmēt cilvēku, viņa veselību un drošību, kā arī bioloģisko daudzveidību, augsni, zemes dzīles, ūdeni, gaisu, klimatu, ainavu, kultūras un dabas mantojumu, iespējamā pakļautība avāriju vai katastrofu riskiem un visu minēto jomu mijiedarbība. 3.2. Saistošo noteikumu projektam nav būtiskas ietekmes uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldībā.

4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām	4.1. Saistošo noteikumu piemērošanas jautājumos persona var vērsties Tukuma novada pašvaldības administrācijā, adrese: Talsu iela 4, Tukums, Tukuma novads, LV-3101, vai rakstīt uz elektroniskā pasta adresi: pasts@tukums.lv vai e-adresi. 4.2. Iesniegumus izvērtē Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisija. 4.3. Lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu, lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai lēmumu atteikt izdot lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pieņem Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisija. 4.4. Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisijas pieņemto lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā mēneša laikā no tā spēkā stāšanās datuma Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā. 4.5. Saistošie noteikumi tiks publicēti oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", informācija par tiem – Tukuma novada pašvaldības informatīvajā izdevumā "Tukuma Novada Vēstis" un ievietoti Tukuma novada pašvaldības tīmekļvietnē www.tukums.lv.
5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem	5.1. Pašvaldību funkcijas, kuru izpildei tiek izstrādāti Saistošie noteikumi, – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. panta trešajā daļā noteiktais, ar deleģējumu tiek noteikta kārtība daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai. 5.2. Saistošo noteikumu izpildes nodrošināšanai nav nepieciešams veidot jaunas Pašvaldības institūcijas, darba vietas vai paplašināt esošo institūciju kompetenci.
6. Informācija par izpildes nodrošināšanu	6.1. Saistošo noteikumu izpildi nodrošina Tukuma novada domes Zemes īpašumu pārvaldīšanas komisija. 6.2. Nav paredzēta jaunu institūciju izveide, esošo likvidācija, reorganizācija vai jaunu darba vietu izveide.
7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana	7.1. Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai. 7.2. Pašvaldības izraudzītie līdzekļi ir leģitīmi un rīcība ir atbilstoša augstākstāvošiem normatīviem aktiem.
8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām	8.1. Saistošo noteikumu projektu izstrādājusi pašvaldības administrācijas Juridiskās nodaļas un Īpašumu nodaļas speciālistu darba grupa. 8.2. Saistošo noteikumu projekts nodots sabiedrības viedokļa noskaidrošanai, publicējot Tukuma novada pašvaldības tīmekļvietnē www.tukums.lv sadaļā "Saistošie noteikumi". Viedokļa izteikšanas termiņš noteikts divas nedēļas no publicēšanas dienas. 8.3. Saistošo noteikumu projekts pašvaldības tīmekļvietnē (https://www.tukums.lv/lv/jaunums/saistoso-noteikumu-daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-funkcional-nepieciešama-zemes-gabala-parskatisanas-kartiba-projekta-apsriesana) bija publicēts no 2023. gada 19. jūnija un divu nedēļu laikā – līdz 2023. gada 3. jūlija plkst. 18.00 – no sabiedrības nav saņemti priekšlikumi vai viedokļi.

Domes priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

G. Važa