



JĒKABPILS NOVADA PAŠVALDĪBA

JĒKABPILS NOVADA DOME

Reģistrācijas Nr.90000024205

Brīvības iela 120, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV – 5201

Tālrunis 65236777, fakss 65207304, elektroniskais pasts pasts@jekabpils.lv

Jēkabpils novadā

APSTIPRINĀTS

ar Jēkabpils novada domes

00.00.2024. lēmumu Nr.0

(protokols Nr.0, 0.§)

00.00.2024.

Saistošie noteikumi Nr.0

Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību

Izdoti saskaņā ar 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 Jēkabpils novada administratīvajā teritorijā:
 - 1.1. tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;
 - 1.2. tiek informēti zemes īpašnieki un privatizēto objektu īpašnieki (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašnieki), noskaidroti viņu viedokļi un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu;
 - 1.3. tiek izvērtēti iesaistīto personu viedokļi, pārskatīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība un robežas, ņemot vērā situāciju attiecīgajā kvartālā, kā arī spēkā esošajiem teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, un pieņemts lēmums attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.
 - 1.4. noteikta maksa par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas tehniskajām izmaksām.
2. Lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu, lēmumu par atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu un lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu pieņem Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija (turpmāk – Komisija).

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

3. Motivētu iesniegumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu iesniedz Pašvaldībā klientu apkalpošanas centros vai attiecīgajā pagasta pārvaldē rakstveidā vai nosūtot elektroniski uz Pašvaldības e-pastu pasts@jekabpils.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. skici, kura izstrādāta uz attiecīgā pašvaldības lēmuma par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu pielikumā pievienotā grafiskā materiāla, attēlojot vēlamās izmaiņas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.

5. Ja iesniedzējs ir zemes īpašnieks, iesniegumam pievieno:

5.1. skici, kura izstrādāta uz pašvaldības lēmuma par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu pielikumā pievienotā grafiskā materiāla, attēlojot vēlamās izmaiņas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā;

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

6. Ierosinājumam pievieno grafisko pielikumu ar iezīmētu vēlamo dzīvojamai mājai piesaistāmo platību un zemes gabala robežām.

7. Ierosinātājs, kas nav zemes īpašnieks vai tā pilnvarotā persona, ierosinājumam papildus pievieno dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

8. Pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Komisija:

8.1. izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala un atlikušās zemes gabala platības izmantošanas iespējas, kā arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās, vai arī lemj par ierosinājuma noraidīšanu;

8.2. Paziņošanas likuma noteiktajā kārtībā informē privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekus par saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu;

8.3. ja tiek konstatēts, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, Komisija Paziņošanas likuma noteiktajā kārtībā informē kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā kvartāla robežās esošās dzīvojamās mājas;

8.4. nosaka privatizēto objektu īpašniekiem (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma, izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Jēkabpils novada pašvaldībā;

8.5. izgatavo pārskatāmāi dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo pašreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu;

8.6. aprēķina un izvērtē apbūves blīvumu, intensitāti, brīvās zaļumu teritorijas (bērnu rotaļu laukumu platības, pieaugušo atpūtas vietas, nepieciešamās autostāvvietas un velosipēdu novietnes, atkritumu konteineru novietnes, inženiertehniskās apgādes objektus, piekļuves iespējas, aizsargjoslas, būvlandes, apbūves līnijas, sarkanās līnijas) kā arī citus rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam un citiem normatīvajiem aktiem;

- 8.7. kompetencē esošo jautājumu izskatīšanai, pieprasa nepieciešamos dokumentus un informāciju no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka;
- 8.8.pēc saistošo noteikumu 8.4. punktā noteiktā termiņa beigām, izvērtējot saņemtos apsvērumus un izpildot šo saistošo noteikumu 8. punkta prasības, pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai ierosinājuma par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas noraidīšanu;
9. Lēmums par zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu publicējams Jēkabpils novada pašvaldības tīmekļvietnē www.jekabpils.lv.

III. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas pabeigšana

10. Kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, Komisija veic tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopumu, kas nepieciešams, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.
11. Pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, Komisija uz augstas detalizācijas kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, izstrādā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.
12. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai:
- 12.1. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinātājam;
- 12.2. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm;
- 12.3. zemes gabala īpašniekiem vai privatizēto objektu (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) īpašniekiem, kuri nav pārskatīšanas ierosinātāji.
13. Projekta priekšlikumu kopā ar paziņojumu par izvērtēšanas uzsākšanu ievieto pašvaldības tīmekļa vietnē www.jekabpils.lv.
14. Divu mēnešu laikā no projekta priekšlikuma 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:
- 14.1. par sagatavotā projekta virzīšanu apstiprināšanai Komisijā;
- 14.2. par korekciju veikšanu izstrādātajā projektā un koriģētā projekta virzīšanu apstiprināšanai Komisijā;
- 14.3. par jauna projekta izstrādāšanu un atkārtotu tā nodošanu izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai šo noteikumu 11. punkta kārtībā.
15. Komisijas Lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu paziņo pašvaldības tīmekļa vietnē www.jekabpils.lv.

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

16. Pašvaldība apmaksā administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar iesnieguma izskatīšanu, Komisijas veiktajām darbībām un Komisijas lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesaistīto personu informēšanu.
17. 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:
- 17.1. dzīvojamās mājas īpašnieki, ja iesniegumu iesniedzis privatizētā objekta īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopība;

17.2. dzīvojamo māju īpašnieki, ja zemes gabalā atrodas vairākas dzīvojamās mājas un tiek pārskatīti visu attiecīgajā zemes gabalā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemes gabali;

17.3. dzīvojamo māju īpašnieki proporcionāli pārskatītajai dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platībai, ja tiek pārskatīts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals kvartāla robežās;

17.4. zemes īpašnieks, ja iesnieguma iesniedzējs ir zemes īpašnieks.

18. Noslēdzot vienošanos ar pašvaldību par periodisku maksāšanas kārtību, šo noteikumu 17. punktā minētajām personām ir tiesības segt izdevumus triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas.

V. Lēmumu apstrīdēšanas un pārsūdzēšanas kārtība

19. Komisijas izdoto administratīvo aktu vai faktisko rīcību var apstrīdēt Jēkabpils novada domē. Administratīvā procesa likumā noteiktā kārtībā.

20. Jēkabpils novada doms lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā likumā noteiktajā kārtībā.

Domes priekšsēdētājs

R.Ragainis

Jēkabpils novada domes 2024.gada ____ saistošo noteikumu Nr.0 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību” paskaidrojuma raksts

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Skaidrojums
1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums	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. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Likums) 85. panta trešā daļa nosaka, 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. Savukārt Likuma 86. panta piektā daļa nosaka, ka pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību: 1) kādā 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); 2) kādā tiek veikti maksājumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu. Ņemot vērā minēto, nepieciešams pieņemt saistošos noteikumus.
2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu	Saistošo noteikumu īstenošanas fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu – netiek prognozēta būtiska finansiāla ietekme uz pašvaldības budžetu, jo pašvaldība apmaksās administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar ierosinātāju iesniegumu izskatīšanu un lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesniedzēja informēšanu. 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.

3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci	Saistošo noteikumu regulējums attiecas uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un zemes gabala īpašniekiem, kuri vēlas ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu. Saistošo noteikumu ietekmju vērtējums: 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; 3.2. ietekme uz vidi – saistošo noteikumu īstenošana saistībā ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu nodrošinās iespēju sakārtot vidi; 3.3. ietekme uz iedzīvotāju veselību – nav ietekmes; 3.4. ietekme uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā – nav tiešas ietekmes; 3.5. ietekme uz konkurenci – nav ietekmes.
4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām	Saistošo noteikumu piemērošanas jautājumos privātpersonas var vērsties Pašvaldībā klātienē vai rakstot uz elektronisko pasta adresi: pasts@jekabpils.lv. Informāciju par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu un pieņemtajiem lēmumiem Jēkabpils novada Attīstības pārvalde publicē Pašvaldības tīmekļa vietnē www.jekabpils.lv. sadaļā "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana". Komisijas lēmumu var apstrīdēt Pašvaldības domē, savukārt Pašvaldības domes pieņemto lēmumu var pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.
5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem	Saistošie noteikumi izstrādāti, lai īstenotu Pašvaldības autonomo funkciju, kas uzliek pienākumu pašvaldībai veikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu. Saistošo noteikumu īstenošanai tiks izveidota Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija.
6. Informācija par izpildes nodrošināšanu	Saistošo noteikumu izpildei tiks izveidota Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija.
7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana	Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai, pašvaldības autonomās funkcijas izpildei. Mērķa sasniegšanai noteiktas samērīgas prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšanai. Paredzētas tikai minimālas prasības, paredzot arī pašas Pašvaldības iesaisti dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšanas izdevumu segšanā. Pašvaldība sedz administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar Iesniegumu izskatīšanu, Pašvaldības zemes ierīcības speciālista veiktajām darbībām un Komisijas lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesniedzēja informēšanu. Ierosinātais sedz citus izdevumus, tostarp, ja Komisijas rīcībā nav situācijai atbilstošs detalizācijas plāns konkrētajam zemes gabalam vai nepieciešama papildu informācija no Valsts zemes dienesta kadastra datiem, vai cita papildu informācija,

	vai nepieciešama topogrāfiskā uzmērīšana. Pašvaldības rīcība ir paredzējusi atbilstošu regulējumu, lai nodrošinātu autonomās funkcijas izpildi un samērotu iespēju netraucēti realizēt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes gabala īpašnieku īpašuma tiesības.
8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām	Atbilstoši Pašvaldības likuma 46. panta trešajā daļā noteiktajai kārtībai saistošo noteikumu projekts tika publicēts Pašvaldības tīmekļa vietnē: www.jekabpils.lv sabiedrības viedokļa noskaidrošanai laika periodā no 00.00.2024. līdz 00.00.2024. Par saistošo noteikumu projektu sabiedrības viedoklis tika/netika saņemts.

Domes priekšsēdētājs

R.Ragainis