

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Valmieras novada pašvaldības 2024.gada _____ saistošajiem noteikumiem Nr.____
 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība”

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Skaidrojums
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>Ar saistošajiem noteikumiem tiek noteikta vienota kārtība visā Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai.</p> <p>Pašvaldību likuma 44.panta otrajā daļā noteikts deleģējums pašvaldībai izdot saistošos noteikumus, lai nodrošinātu pašvaldības autonomo funkciju un brīvprātīgo iniciatīvu izpildi, ievērojot likumos vai Ministru kabineta noteikumos paredzēto funkciju izpildes kārtību.</p> <p>Atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta trešajā daļā un 86.panta piektajā daļā pašvaldībai dotajam deleģējumam Saistošie noteikumi nosaka kārtību, kādā Valmieras novada administratīvajā teritorijā:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana; 2. 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; 3. Pašvaldība izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņemot vērā situāciju attiecīgajā kvartālā, un, pamatojoties uz spēkā esošajiem teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu; 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); 5. tiek veikti maksājumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu. <p>Saistošie noteikumi paredz, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var ierosināt un</p>

	<p>iesniegumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (turpmāk – iesniegums) var iesniegt privatizētā objekta īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis vai zemes gabala īpašnieks, uz kura atrodas dzīvojamā māja. Valmieras novada Attīstības pārvaldes struktūrvienība “Teritorijas un pilsētplānošanas nodaļa” izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas nepieciešamību, noskaidro iesaistīto pušu viedokli un virza lēmuma projektu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu Valmieras novada pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijai (turpmāk – Komisija). Kad Komisijas lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu ir kļuvis neapstrīdams, Valmieras novada Attīstības pārvaldes struktūrvienība “Teritorijas un pilsētplānošanas nodaļa” veic nepieciešamās darbības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projekta izstrādei un iesaistīto pušu viedokļu noskaidrošanai. Iesaistītajām pusēm ir tiesības sniegt viedokli divus mēnešus. Pēc minētā termiņa Pašvaldības zemes ierīcības speciālists apkopo saņemtos viedokļus un mēneša laikā pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas projekta virzīšanu apstiprināšanai Komisijā vai par korekciju veikšanu un koriģētā projekta virzīšanu apstiprināšanai Komisijā.</p>
<p>2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu</p>	<p>Saistošo noteikumu īstenošanas fiskālās ietekmes prognoze uz pašvaldības budžetu paredz izdevumu daļu, veicot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.</p> <p>Saistošie noteikumi paredz, ka daļu no izdevumiem dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai, tai skaitā, ja Pašvaldības rīcībā nav situācijai atbilstošas detalizācijas plāns vai nepieciešama papildu informācija, vai projekta izstrādei tiek pieaicināts sertificēts zemes ierīcības darbu veicējs, sedz dzīvojamās mājas īpašnieki, ja iesniegumu iesniedzis privatizētā objekta īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopība; dzīvojamo māju īpašnieki, ja zemes gabalā atrodas vairākas dzīvojamās mājas un tiek pārskatīti visu attiecīgajā zemes gabalā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemes gabali vai dzīvojamo māju īpašnieki proporcionāli dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platībai, ja tiek pārskatīts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals kvartāla robežās.</p> <p>Noslēdzot vienošanos ar Pašvaldību par periodisku maksāšanas kārtību, izdevumus ir tiesības segt triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas.</p> <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>

<p>3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci</p>	<p>Saistošo noteikumu regulējums attiecas uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un zemes gabala īpašniekiem, kuri vēlas ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.</p> <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>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>Saistošo noteikumu piemērošanas jautājumos privātpersonas var vērsties Pašvaldības Centrālajā pārvaldē vai Pašvaldības apvienību pārvaldēs klātienē vai rakstot uz elektronisko pasta adresi: pasts@valmierasnovads.lv.</p> <p>Informāciju par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu un pieņemtajiem lēmumiem Valmieras novada Attīstības pārvaldes struktūrvienība "Teritorijas un pilsētplānošanas nodaļa" publicē Pašvaldības tīmekļa vietnē www.valmierasnovads.lv. sadaļā "Attīstība" – "Teritorijas plānojums".</p> <p>Komisijas lēmumu var apstrīdēt Pašvaldības domē, savukārt Pašvaldības domes pieņemto lēmumu var pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.</p> <p>Pašvaldība apmaksā administratīvos izdevumus, kas tai radušies saistībā ar iesnieguma izskatīšanu un Valmieras novada Attīstības pārvaldes struktūrvienības "Teritorijas un pilsētplānošanas nodaļa" veiktajām darbībām un Komisijas lēmumu pieņemšanu, kā arī izdevumus par iesaistīto personu informēšanu.</p>
<p>5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem</p>	<p>Saistošie noteikumi izstrādāti, lai īstenotu Pašvaldības autonomo funkciju, kas uzliek pienākumu pašvaldībai veikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.</p> <p>Saistošo noteikumu īstenošana neietekmēs Pašvaldībai pieejamos cilvēkresursus, jo nav nepieciešama jaunu institūciju vai darba vietu izveide.</p>
<p>6. Informācija par izpildes nodrošināšanu</p>	<p>Saistošo noteikumu izpildē iesaistītas Valmieras novada Centrālās pārvaldes struktūrvienības: "Dokumentu pārvaldības un klientu apkalpošanas centrs", "Grāmatvedības nodaļa"; Pašvaldības apvienību pārvaldes; "Valmieras novada Attīstības pārvalde", Valmieras novada pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija. Nav paredzēta jaunu institūciju izveide vai esošo likvidācija, reorganizācija. Izpildei nepieciešami resursi tiek paredzēti Pašvaldības budžeta ietvaros.</p>

<p>7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana</p>	<p>Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai, pašvaldības autonomās funkcijas izpildei.</p> <p>Mērķa sasniegšanai noteiktas samērīgas prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšanai.</p> <p>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.</p>
<p>8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām</p>	