



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, tālrunis: 67093816, fakss: 67093956; e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

LĒMUMS Jūrmalā

2016.gada 20.oktobrī

Nr. _____ 528
(protokols Nr.15, 75.punkts)

Par daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā konservāciju vai nojaukšanu atbilstoši tehniskās izpētes slēdzienam

Adresāts: Zemes gabala ar kadastra Nr.1300 021 8711 (turpmāk – Zemes gabals) Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā:

īpašnieks lēmuma pieņemšanas brīdī ir Valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas Nr. 40003192154, K.Valdemāra ielā 31, Rīga, LV-1887 (turpmāk – Sabiedrība).

Adresāts: Daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 (turpmāk – Daudzdzīvokļu ēka) Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā:

īpašnieki lēmuma pieņemšanas brīdī ir *Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Rīgas namnieku biedrība, reģistrācijas Nr. 40008232222, Skolas ielā 21, Rīga, LV-1010 (turpmāk – Īpašnieki);*

valdītāji lēmuma pieņemšanas brīdī ir *Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Vārds Uzvārds, personas kods, Adrese; Valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas Nr. 40003192154 (turpmāk – Valdītāji);*

pārvaldnieks lēmuma pieņemšanas brīdī ir DZĪKS “BG SERVIS”, reģistrēta LR Uzņēmuma reģistrā 2006.gada 19.jūnijā ar reģistrācijas Nr.000383506, juridiskā adrese Jūrmala, Slimnīcas iela 1, tās valdes locekle Vera Gorjunova, (turpmāk – Pārvaldnieks).

Izvērtējot situāciju sakarā ar Daudzdzīvokļu ēkas Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā tehnisko stāvokli, to radīto vides degradāciju un iespējamo trešo personu veselības un dzīvības apdraudējumu, Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome) konstatēja:

[1] 2006.gada 11.septembrī tika noslēgts valsts īpašumā esošās neprivatizētās Daudzdzīvokļu ēkas daļas apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.6-07/960129/231 starp valsts aģentūru “Mājokļu aģentūra”, tās direktoru Normundu Pēterkopu un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību “BG SERVIS”, vienotais reģistrācijas Nr.40003605880, tās valdes locekli Veru Gorjunovu.

[2] Nekustamais īpašums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000061763 (turpmāk – Zemesgrāmatas nodalījums) Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā sastāv no Daudzdzīvokļu ēkas, kas sadalīta dzīvokļa īpašumos un zemes vienībās Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā ar kadastra Nr.1300 021 8711, 3194 m² platībā. Zemesgrāmatas nodalījumā Daudzdzīvokļu ēkā ir reģistrēti 84 dzīvokļi. Īpašuma tiesības uz atsevišķiem dzīvokļa īpašumiem un domājamo daļu no Daudzdzīvokļu ēkas un zemes zemesgrāmatā ir reģistrētas:

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašumi Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.11, Nr.13, Nr.14, Nr.19, Nr.25, Nr.26, Nr.28 Nr.29, Nr.30, Nr.31, Nr.37, Nr.39, Nr.46, Nr.48, Nr.50, Nr.51, Nr.53, Nr.54, Nr.55, Nr.56, Nr.57, Nr.58, Nr.59, Nr.60, Nr.61, Nr.62, Nr.66, Nr.67, Nr.68, Nr.69, Nr.70, Nr.82, Nr.83, Nr.85, Nr.86, Nr.87, Nr.88, Nr.89, Nr.90, Nr.92, Nr.93, Nr.96, Nr.101, Nr.102, Nr.103, Nr.104, Nr.105, Nr.106, Nr.107, Nr.108, Nr.109; Nr.110; Nr.111; Nr.112; Nr.113; Nr.115; Nr.116; Nr.117; Nr.118; Nr.119; Nr.120; Nr.121; Nr.122;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.12;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašumi Nr.15, Nr.16, Nr.17, Nr.18, Nr.41, Nr.42, Nr.43, Nr.44;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.20;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.84;

Rīgas namnieku biedrība, reģistrācijas Nr.40008232222, dzīvokļa īpašums Nr.36, Nr.91;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašumi Nr.47, Nr.73, Nr.94;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.78;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.95.

[3] Saskaņā ar nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un Jūrmalas pilsētas pašvaldības rīcībā esošo informāciju, pirkuma līgumus par 17 dzīvokļu pārņemšanu savā valdījumā ir noslēguši, bet īpašuma tiesības Zemesgrāmatā nav nostiprinājušas šādas personas:

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.4;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.6;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašumi Nr.22; Nr.24, Nr.34; Nr.35, Nr.52, Nr.72, Nr.75, Nr.77, Nr.97, Nr.99;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.23;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašums Nr.49;

Vārds Uzvārds dzīvokļa īpašumi Nr.63, Nr.64, Nr.65;

[4] Saskaņā ar likuma” Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 59.panta pirmās daļas 5.punktu Sabiedrībai ir pienākums pārvaldīt tās valdījumā esošās valsts dzīvojamās mājas un to daļas tikai līdz šo dzīvojamo māju un to daļu nodošanu dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, ievērojot Civillikuma un citu likumu noteikumus. Īpašums sadalīts 122 dzīvokļu īpašumos, no kuriem 21 dzīvokļa īpašums (Nr.5, Nr.7, Nr.8, Nr.9, Nr.10, Nr.21, Nr.27, Nr.32, Nr.33, Nr.38, Nr.40, Nr.45, Nr.71, Nr.74, Nr.76, Nr.79, Nr.80, Nr.81, Nr.98, Nr.100, Nr.114). Daudzdzīvokļu ēkā Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā atrodas Sabiedrības valdījumā.

[5] Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 73.⁸panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa un to īpašnieki līdz dzīvojamās mājas privatizācijai tiek reģistrēti Kadastra reģistrā. Kadastra reģistrā arī reģistrētas ķīlas tiesības, kas nodibinātas uz dzīvokļa īpašumu un citi dzīvokļa

īpašuma apgrūtinājumi. Reģistrācija Kadastra reģistrā pēc juridiskām sekām pielīdzinām reģistrācijai zemesgrāmatā.

[6] 2016.gada 9.jūnijā Jūrmalas pilsētas domes Būvvalde, pamatojoties uz 2016.gada 8.jūnija Pilsētplānošanas nodaļas būvinspektora atzinumu Nr.296 par daudzdzīvokļu ēkas Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk – Atzinums Nr.296), pieņēma lēmumu” Par daudzdzīvokļu ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā” (turpmāk – Lēmums Nr.1092).

Daudzdzīvokļu ēka neatbilst Būvniecību likuma 9.pantā izvirzītajām prasībām. Ķieģeļu vertikālie šķērssienu pilastrī sienu paneļu atbalsta vietās deformējušies un nenodrošina spiedes slodzes vienmērīgu sadalījumu. Daudzdzīvokļu ēkas fasādes daļā ķieģeļu vertikālais šķērssienu pilastris un divi ārsienu horizontālie paneļi ir nobrukuši. Daudzdzīvokļu ēkai draud neprognozējams pašsabrukšanas risks. Vizuāli konstatēts, ka Daudzdzīvokļu ēkas atsevišķās daļas (nosacīti dzīvokļi) tiek apdzīvotas. Daudzdzīvokļu ēka atrodas avārijas stāvoklī un var apdraudēt cilvēka dzīvību un veselību.

Lēmuma Nr.1092 lemjošās daļas 1.punktā tika uzdots aizliegt Daudzdzīvokļu ēkas ekspluatāciju līdz Atzinumā konstatētās bīstamības novēršanai.

Lēmuma Nr.1092 lemjošās daļas 2.punktā tika uzdots Daudzdzīvokļu ēkas Īpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam līdz 2016.gada 9.jūlijam veikt detalizētu Daudzdzīvokļu ēkas tehnisko izpēti, lai tās ietvaros noteiktu cēloņus, kuru dēļ ir veidojušās Atzinumā konstatētās Daudzdzīvokļu ēkas konstrukciju deformācija un nobrukšana un sniegt priekšlikumus to novēršanai, vienlaikus sniedzot atzinumu par Daudzdzīvokļu ēkas turpmākas ekspluatācijas iespējamību. Daudzdzīvokļu ēkas Īpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam tehniskās izpētes atzinums nedēļas laikā pēc tā saņemšanas jāiesniedz Būvvaldē, norādot veicamo darbu apjomu un termiņus Atzinumā konstatētās bīstamības Daudzdzīvokļu ēkas mehāniskajā stiprībā un stabilitātē novēršanai.

Lēmuma Nr.1092 prasības līdz šim brīdim nav izpildītas.

[7] Secināms, ka Daudzdzīvokļu ēka rada būtisku cilvēku drošības apdraudējumu un Jūrmalas pilsētas vides degradāciju. Saskaņā ar Administratīvā procesa likumu 62.panta pirmo daļu, lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešai personai, iestāde noskaidro vai izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā. Ievērojot minētā likuma 62.panta otrās daļas 1.punktā norādīto, personas viedokļa un argumentu noskaidrošana nav nepieciešama, ja administratīvā akta izdošana ir steidzama un jebkura kavēšanās tieši apdraud valsts drošību, sabiedrisko kārtību, vidi, personas dzīvību, veselību vai mantu. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka Daudzdzīvokļu ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā avārijas, Daudzdzīvokļu ēka ir tādā tehniskā stāvoklī, ka tā rada reālu cilvēku veselības un dzīvības apdraudējumu, Īpašnieku, Valdītāju un Pārvaldnieka viedokļu un argumentu noskaidrošana nav nepieciešama.

[8] Civillikuma 1084.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Savukārt Civillikuma 1084.panta trešajā daļā noteikts, ka gadījumos, ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērš draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsavēd kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķina.

[9] Eiropas Parlamenta un Padomes 2011.gada 9.marta regulas (ES) Nr.305/2011, ar ko nosaka saskaņotus būvizstrādājumu tirdzniecības nosacījumus un atceļ Padomes

Direktīvu 89/106/EEK (turpmāk – Regula), I pielikumā noteikts, ka būvēm kopumā un to atsevišķām daļām jāatbilst to paredzētajiem mērķiem, jo īpaši ņemot vērā visā būves ekspluatācijas ciklā iesaistīto personu veselības aizsardzību un drošību. Saskaņā ar minētajā pielikumā ietvertu un Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā noteikto, visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām pamatprasībām: 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2) ugunsdrošība; 3) higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība; 4) lietošanas drošība un vides pieejamība; 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6) energoefektivitāte; 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

Atbilstoši Regulā noteiktajam, lai nodrošinātu būves mehānisko stiprību un stabilitāti, būves ir jāprojektē un jābūvē tā, lai slodze, kas var iedarboties uz tām būvēšanas un izmantošanas laikā, neizraisītu šādas sekas: visas būves vai atsevišķu daļu sabrukumu; ievērojamas deformācijas, kas pārsniedz pieļaujamās robežas; citu būves daļu vai savienojumu vai uzstādīto iekārtu bojājumus nesošas konstrukcijas deformācijas dēļ; bojājumu, kas neproporcionāls cēlonim, kas to izraisījis.

[10] Latvijas būvnormatīva LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 1.jūlija noteikumiem Nr.337) mērķis ir noteikt būves atbilstību Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā minētajām būves būtiskajām prasībām, tajā skaitā, lai noteiktu būvē konstatēto bojājumu precīzu apmēru, to cēloni, kā arī veicamos pasākumus bojājumu novēršanai.

[11] Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 „Vispārīgie noteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.1.apakšpunktā noteikts, ka būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja: tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti.

[12] Būvniecības likuma 7.panta pirmā daļas 2.punkts nosaka, ka vietējās pašvaldības kompetencē ir pieņemt lēmumus par turpmāko rīcību ar tās teritorijā esošām būvēm, kuras ir pilnīgi vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā stāvoklī, ka to lietošana ir bīstama vai tās bojā ainavu.

[13] Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā noteikts – ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta desmitajā daļā norādītajam Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā minētais pašvaldības lēmums (izņemot lēmumu attiecībā uz būvi, kas bojā ainavu) izpildāmi nekavējoties. Šo lēmumu apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur to darbību. Ja kāds no attiecīgajiem lēmumiem netiek pildīts, iestāde var nodrošināt tā izpildi, piemērojot aizvietotājizpildi un citus Administratīvā procesa likumā noteiktos piespiedu izpildes līdzekļus. Papildus Administratīvā procesa likumā noteiktajiem gadījumiem, kad ar lēmuma izpildi saistītus izdevumus sedz lēmuma adresāts, izdevumus, kas saistīti ar iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, sedz būves īpašnieks.

[14] Vispārīgo būvnoteikumu 159.1.apakšpunktā ir norādīts, ka pašvaldība nosaka būves īpašniekam pienākumus sakārtot būvi, veikt būves konservāciju vai nojaukt būvi tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama.

Ja būves īpašnieks neizpilda prasību par pilnīgi vai daļēji sagruvušās būves savešanu kārtībā saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 163.punktā noteikto, būves

konservāciju vai nojaukšanu tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību, pašvaldības dome lemj par administratīvā akta piespiedu izpildi atbilstoši Administratīvā procesa likumam.

Vispārīgo būvnoteikumu 164.punktā norādīts, ja saskaņā ar šo noteikumu 163.punktu pašvaldības dome vai tās institūcija pieņem lēmumu par būves sakārtošanu, pašvaldībai ir tiesības veikt būves sakārtošanas darbus tikai tādā apmērā, lai novērstu bīstamību un apdraudējumu cilvēku drošībai. Pašvaldības lēmumu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas.

Latvijas Republikas Satversmes 105.pants noteic, ka īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Konkrētajā gadījumā Daudzdzīvokļu ēkas tehniskais stāvoklis rada potenciālu trešo personu un Daudzdzīvokļu ēkas lietotāju veselības un dzīvības apdraudējumu. Saskaņā ar iepriekšminētajām tiesību normām likumdevējs ir noteicis gadījumus, kad vietējā pašvaldība var pieņemt lēmumus, kas ierobežo īpašuma tiesības.

Pamatojoties uz Latvijas Republikas Satversmes 105.pantu, Civillikuma 1084.panta pirmo un trešo daļu, Būvniecības likuma 21.panta devīto un desmito daļu, Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi” 158.2., 159.1.apakšpunktu, 163. un 164.punktu, Administratīvā procesa likuma 364. un 369.pantu, ņemot vērā konstatētos faktus un izklāstītos motīvus, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

1. Uzdot Daudzdzīvokļu ēkas Īpašniekiem un Valdītājiem:
 - 1.1. līdz 2016.gada 1.decembrim labprātīgi veikt detalizētu Daudzdzīvokļu ēkas tehnisko izpēti, lai noteiktu cēloņus, kuru dēļ ir veidojušās Daudzdzīvokļu ēkas konstrukciju deformācijas un nobrukšana, un sniegt priekšlikumus, vai bīstamība Daudzdzīvokļu ēkas mehāniskajā stiprībā un stabilitātē novēršama, veicot Daudzdzīvokļu ēkas konservācijas darbus vai nojaukšanu;
 - 1.2. līdz 2017.gada 1.jūnijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijā iesniegt nepieciešamos dokumentus Daudzdzīvokļu ēkas konservācijai vai nojaukšanai, saņemt atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un veikt Daudzdzīvokļu ēkas konservācijas darbus vai nojaukšanu.
2. Lēmuma 1.punktā uzlikto pienākumu labprātīgas neizpildes gadījumā Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldei piespiedu sakārtošanas procesa ietvaros:
 - 2.1. lēmuma 1.1.punkta labprātīgas neizpildes gadījumā veikt detalizētu Daudzdzīvokļu ēkas tehnisko izpēti, lai noteiktu cēloņus, kuru dēļ ir veidojušās Daudzdzīvokļu ēkas konstrukciju deformācijas un nobrukšana, un sniegt priekšlikumus, vai bīstamība Daudzdzīvokļu ēkas mehāniskajā stiprībā un stabilitātē novēršama, veicot Daudzdzīvokļu ēkas konservācijas darbus vai nojaukšanu;
 - 2.2. lēmuma 1.2.punkta labprātīgas neizpildes gadījumā Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijā iesniegt nepieciešamos dokumentus Daudzdzīvokļu ēkas konservācijai vai nojaukšanai, saņemt atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un veikt Daudzdzīvokļu ēkas konservācijas darbus vai nojaukšanu.
3. Daudzdzīvokļu ēkas tehniskās izpētes, konservācijas vai nojaukšanas darbus finansēt no Jūrmalas pilsētas pašvaldības pamatbudžeta programmas līdzekļiem atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes iesniegtajam finansējuma pieprasījumam.

Finansējums tehniskās izpētes darbiem nedrīkst pārsniegt 4416.50 euro (četri tūkstoši četri simti sešpadsmit euro 50 centi - ar pievienotās vērtības nodokli).

4. Noteikt, ka šī lēmuma labprātīgas neizpildes gadījumā lēmuma piespiedu izpildes rezultātā radušās izmaksas ir uzliekamas šī lēmuma adresātiem. Pēc šī lēmuma piespiedu izpildes Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldei sastādīt administratīvā akta piespiedu izpildes izmaksu aprēķinu.
5. Noteikt, ka šī lēmuma izpildiestāde ir Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvalde.

Šo lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo un otro daļu, 79.panta pirmo daļu, 88.panta otro daļu, 188.panta otro daļu un 189.panta pirmo daļu var pārsūdzēt viena mēneša laikā no tā stāšanās spēkā dienas pieteikumu iesniedzot Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adrese [fiziska persona- pēc deklarētās dzīvesvietas adrese, papildu adrese (Dzīvesvietas deklarēšanas likuma izpratnē) vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas, juridiskās persona- pēc juridiskās adrese).

Priekšsēdētāja vietniece

R.Sproģe