



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

LĒMUMS

Jūrmalā

2017.gada 20.jūlijā

Nr. 350

Par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas ēkas Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā sakārtošanu

(protokols Nr.14, 26.punkts)

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), veicot dzīvojamās ēkas vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa Nr.5588 (kadastra apzīmējums 1300 010 1708 001) Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā (turpmāk – Ēka) vizuālo un tehnisko apskati, un izvērtējot faktiskos apstākļus, konstatēja:

[1] Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma norakstu Nr.2102 nekustamais īpašums Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā, ar kadastra Nr.1300 010 1708 sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 863m² (turpmāk – Zemesgabals) un divām dzīvojamām ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 010 1708 001 un 1300 010 1708 002, kuru īpašnieks ir *Vārds Uzvārds, personas kods*, (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu 2017.gada 3.februārī sagatavoja atzinumu Nr.82 par Ēkas pārbaudi (turpmāk – Atzinums Nr.82), kurā tika:

1. Konstatēts, ka Ēka cietusi ugunsgrēkā, atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstrukcija ir zaudējusi savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, tajā var iekļūt nepiederošas personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēkas fasādes apdare un dekoratīvie elementi ir bojāti, ar savu vizuālo izskatu tā negatīvi ietekmē pilsētas apkārtējo ainavu. Nav veikta Ēkas konservācija atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

2. Konstatēts, ka Ēka neatbilst:

2.1. Būvniecības likuma 9.panta otrā daļā noteiktās prasības, jo konkrētajā gadījumā visā ekonomiski pamatotajā ekspluatācijas laikā Ēkai un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām prasībām:

- mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- ugunsdrošība;
- higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība;
- lietošanas drošība.

2.2. Konstatēt, ka Ēka neatbilst Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.20) 56.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēka, kas uz noteiktu vai

nenoteiktu laiku ir neapdzīvota, jāaizslēdz (ieejas, pagraba durvis un logus), lai novērstu nepiederošu personu uzturēšanos un iekļūšanu, un to teritorijas jāiežogo, ja tajā var rasties veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēkā un to teritorijā jāievēro ugunsdrošības noteikumus un sanitārās normas. Šīs objekts nedrīkst bojāt ainavu, traucēt blakus esošo namīpašumu lietošanu.

3. Uzdots Īpašniekam ierasties 2017.gada 6.martā Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojuma sniegšanai un administratīvā pārkāpumā protokola parakstīšanai par konstatēto pārkāpumu nekustamajā īpašumā ar kadastra Nr.1300 010 1708, Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā (turpmāk - Nekustamais īpašums).

[3] 2017.gada 7.februārī Pilsētplānošanas nodaļa nosūtīja Ēkas Īpašniekam Atzinumu Nr.82 un vēstuli, kas reģistrēta ar Nr.14-1/216, kurā sniegta informācija, ka Pilsētplānošanas nodaļa, pamatojoties uz Domes 2013.gada 26.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.39 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.39) 2.2. apakšpunktu, gatavo lēmuma projektu par vidi degradējošu Ēku Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā un klasificēs Ēku kā vidi degradējošu.

[4] Ēkas Īpašnieks nav ieradies Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojuma sniegšanai un administratīvā pārkāpuma protokola parakstīšanai par konstatētajiem pārkāpumiem Nekustamajā īpašumā.

1. Saskaņā ar Administratīvo pārkāpumu kodeksa 248.¹ pantu Ēkas Īpašniekam 2017.gada 21.marta administratīvā pārkāpuma protokols CC Nr.001489 (turpmāk – Protokols) sastādīts bez viņa klātbūtnes.

2. 2017.gada 21.marta Protokols ar attiecīgu ierakstu nosūtīts izskatīšanai Domes administratīvajai komisijai. 2017.gada 22.martā Pilsētplānošanas nodaļa nosūtīja Ēkas Īpašniekam vēstuli, kas reģistrēta ar Nr.14-1/498 par administratīvā pārkāpumu protokola nosūtīšanu ar pielikumā pievienoto Protokola kopiju.

[5] 2017.gada 18.aprīlī SIA “DRIG Investments”, reģistrācijas Nr.40003591383, (turpmāk – Apsaimniekotājs) iesniedza Domei paskaidrojumu, kas reģistrēts Domē ar Nr.1.1-37/4385 (turpmāk – Paskaidrojums), kurā informē, ka Īpašniekam piederošo Nekustamo īpašumu Apsaimniekotājs apsaimnieko saskaņā ar noslēgto apsaimniekošanas līgumu. Apsaimniekotājs Paskaidrojumā paskaidro, ka 2016.gadā tika veiktas pārrunas par Ēkas konservācijas plāna izstrādi, bet tā kā visi finanšu līdzekļi tika novirzīti nekustamā īpašuma nodokļa nomaksai, jautājums tika atlikts līdz 2017.gadam. Šobrīd jautājums par konservācijas plāna izstrādi ir aktualizēts un to plānots pasūtīt pie sertificētiem specialistiem maija mēnesī. Paskaidrojuma raksts Ēkas konservācijai Būvvaldē varētu būt iesniegts 2017.gada jūlija mēnesī. Tiek gaidīti rakstiski ieteikumi no Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas, lai saprastu, kāds pasākumu kopums ir jāveic Ēkai, kura 2016.gada augustā cieta ugunsgrēkā.

[6] 2017.gada 20.aprīlī Pilsētplānošanas nodaļa pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu veica atkārtotu nekustamā īpašuma Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā pārbaudi un sagatavoja atzinumu Nr.267 par Ēkas atkārtotu pārbaudi (turpmāk – Atzinums Nr.267).

Veicot Ēkas atkārtotu pārbaudi, tika konstatēts, ka situācija dabā nav mainījies un ir pārkāptas:

1. Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.punktā noteiktās prasības, jo konkrētajā gadījumā Ēka ir vidi degradējoša un cilvēku drošību apdraudoša, tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti.

2. Būvniecības likuma 21.panta devītā daļā noteiktās prasības, jo konkrētajā gadījumā Ēka ir sagrūvusi un nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama un bojā ainavu, šīs Ēkas īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

[7] 2017.gada 21.aprīlī Pilsētplānošanas nodaļa nosūtīja Ēkas Īpašniekam Atzinumu Nr.267 un vēstuli, kas reģistrēta ar Nr.14-1/729, kurā sniegta šāda informācija:

1. Pilsētplānošanas nodaļa ir sagatavojusi lēmuma projektu par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas Ēkas Zigrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā sakārtošanu (turpmāk – Lēmuma projekts);

2. Pilsētplānošanas nodaļa tuvākajā Domes sēdē iesniegs Lēmuma projektu izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai par Ēkas klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.39 2.2.1. un 2.3. apakšpunktiem, kā arī pamatojoties uz Vispārīgo būvnoteikumu 159.1. apakšpunktu tiks izskatīts jautājums par piespiedu sakārtošanu atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

[8] Saistošo noteikumu Nr.39 5.punktā noteikts, ka vidi degradējošu, sagrūvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvi apliek ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības: būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai nu būves kadastrālās vērtības. Ņemot vērā, ka Ēka ir uzskatāma par cilvēku drošību apdraudošu būvi un vidi degradējošu, vienlaikus tā būtu apliekama ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.

[9] Tā kā Ēka ir cietusi ugunsgrēkā, zaudējusi savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, kā arī var apdraudēt nepiederošo personu, garāmgājēju veselību, dzīvību un degradē Jūrmalas kūrorta pilsētas maģistrālās ielas ainavu, Dome saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 66.pantu, izvērtējot administratīvā akta izdošanas lietderīgumu, uzskata par nepieciešamu piemērot tiesiskos līdzekļus, kamēr Ēka netiks sakārtota atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām un, pamatojoties uz Saistošo noteikumu Nr.39 7.punktu, šo paaugstināto nodokļa likmi Ēkai piemēros līdz tā mēneša beigām, kurā stāsies spēkā lēmums, ar kuru būs atcelts lēmums par Ēkas klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu Ēku.

[10] Ņemot vērā to, ka Īpašnieks nav nodrošinājis Ēkas sakārtošanu atbilstoši Būvniecības likuma 9.panta otrai daļai un Saistošo noteikumu Nr.20 56.13.apakšpunktā noteiktām prasībām, Ēka tehniskā un vizuālā stāvokļa dēļ ir uzskatāma par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu un ir klasificējama kā cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša Ēka atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.39 2.2.1. un 2.3. apakšpunktiem.

[11] Vispārīgo būvnoteikumu 159.1. apakšpunktā noteikts, ka Pašvaldība uzdod būves īpašniekam sakārtot būvi, veikt būves konservāciju, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama. Ņemot vērā, ka Ēka ir sagrūvusi un tās konstrukcijas ir bīstamas Domes pienākums Ēkas Īpašniekam ir uzdot sakārtot to nosakot samērīgu lēmuma izpildes termiņu.

Būvniecību regulējošos normatīvajos aktos – Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos nav noteikti minimālie vai maksimālie termiņi, kuros iestāde personai var uzdot veikt darbības saistībā par vidi degradējošu ēku/būvju sakārtošanu. Līdz ar to secināms, ka šāds termiņš ir izvērtējams un nosakāms katrā individuālā gadījumā, atkarībā no lietas faktiskajiem apstākļiem. Pilsētplānošanas nodaļa uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš ir nosakāms līdz 2018.gada 30.augustam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Īpašnieks veiktu kādu no turpmāk minētām Ēkas sakārtošanas darbībām:

- Iesniegtu Būvvaldes komisijā paskaidrojuma rakstu Ēkas konservācijai un saņemtu tajā atzīmes par ēkas konservācijas darbu akceptu, par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un atzīmi par būvdarbu pabeigšanu.

- Iesniegtu Būvvaldes komisijā būvprojektu Ēkas pārbūvei, saņemtu būvatļauju un tajā atzīmi par projektēšanas nosacījuma izpildi un atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi. Uzsāktu Ēkas pārbūvi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62.panta trešo daļu, 65.panta trešo daļu, 66.pantu, 70.panta pirmo un otro daļu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu "Vispārīgo būvnoteikumi" 158.punktu, 159.1. apakšpunktu, Būvniecības likuma 9.panta otro daļu, 21.panta devīto daļu, Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” 56.13. apakšpunktu, Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2013.gada 26.septembra saistošo noteikumu Nr.39 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” 2.2.1., 2.3. apakšpunktiem un 5.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Klasificēt nekustamā īpašumā Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 010 1708, sastāvā esošo dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1708 001, kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku.
2. Aplikt nekustamo īpašumu Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 010 1708, ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības:
 - 2.1. dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1708 001 vai
 - 2.2. zemes gabala Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā piekritīgās zemes platības 351 kv.m. saskaņā ar grafisko pielikumu.
3. Uzdot nekustamā īpašuma Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 010 1708 īpašniekam *Vārds Uzvārds, personas kods*, līdz 2018.gada 30.augustam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1708 001 Zigfrīda Meierovica prospektā 25, Jūrmalā sakārtošanu.

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

Priekšsēdētājs

G.Truksnis