



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

LĒMUMS Jūrmalā

2018.gada 15.martā

Nr. 114

Par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas ēkas sakārtošanu Garkalnes ielā 1A, Jūrmalā

(protokols Nr.4, 33.punkts)

Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome), veicot dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 021 3611 001) Garkalnes ielā 1A, Jūrmalā (turpmāk – Ēkas) vizuālo un tehnisko apskati un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000056535 nekustamais īpašums Garkalnes ielā 1A, Jūrmalā ar kadastra Nr.1300 021 3611 sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 10924m² un Ēkas (turpmāk – Nekustamais īpašums). Nekustamā īpašuma īpašnieks ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Venus Real”, reģistrācijas Nr.40003990220 (turpmāk – Īpašnieks);

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2017.gada 15.decembrī sagatavoja atzinumu Nr.900 par Ēkas pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Veicot Nekustamā īpašuma pārbaudi tika konstatēts, ka:

[2.1] Nav veikta Ēkas atjaunošana vai konservācija atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Ēkas logu un durvju ailes nav noslēgtas, Ēkā var iekļūt nepiederošās personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēkas vizuālais izskats nelabvēlīgi ietekmē pilsētas apkārtējo ainavu.

[2.2] Ēka neatbilst:

[2.2.1] Civillikuma 1084.panta noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkas īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava Ēka tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem;

[2.2.2] Domes 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.20) 51.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkas Īpašniekam jānodrošina Ēkas fasādes (tajā skaitā logu, durvju, balkonu, izkārtņu), žogu, vārtu, sakoptu izskatu un tīrību, savlaicīgu šīs Ēkas elementu krāsošanu un remontu, saskaņojot ar Domes būvvaldi (turpmāk – Būvvalde). Nedrīkst pieļaut, ka krāsojumā ir bojājumi, plaisas, izdrupumi vai apdares materiāla atslāņojumi;

[2.2.3] Saistošo noteikumu Nr.20 56.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkai, kura uz nenoteiktu vai nenoteiktu laiku ir neapdzīvota vai kurā nenotiek saimnieciska darbība, jāaizslēdz (ieejas, pagraba durvis un logus), lai novērstu nepiederošu personu uzturēšanos un iekļūšanu un to teritorija jāiežogoj, ja tajā var rasties

veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Nekustamais īpašums nedrīkst bojāt ainavu, traucēt blakus esošo namīpašumu lietošanu;

[2.2.4] Domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar 2016.gada 24.marta grozījumiem (turpmāk – Apbūves noteikumi) 464.punktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā, lai novērstu pilsētvides ainavas degradāciju, īpašnieks veic to uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un šo noteikumu prasībām.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2017.gada 27.decembrī nosūtīja Ēkas Īpašniekam vēstuli (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/2491) un šī lēmuma 2.punktā minēto Atzinumu par Ēkas pārbaudi.

[4] Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 59.panta pirmo daļu un 62.panta pirmo daļu pēc administratīvās lietas ierosināšanas iestāde iegūst informāciju, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešama, lai pieņemtu attiecīgo lēmumu. Lai iegūtu nepieciešamo informāciju un panāktu tiesisku, taisnīgu un efektīvu lietas izskatīšanu, iestāde pēc iespējas dod administratīvā procesa dalībniekiem norādījumus un ieteikumus. Lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā. Atzinuma 4.punktā Īpašniekam tika uzdots ierasties 2018.gada 8.janvārī Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai un administratīvā pārkāpuma protokola parakstīšanai.

[5] Ēkas īpašnieks nav ieradies un nav iesniedzis Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu par Atzinumā konstatētiem pārkāpumiem un to novēršanas pasākumiem.

[6] Pilsētplānošanas nodaļa 2019.gada 25.janvārī nosūtīja Ēkas Īpašniekam vēstuli (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/177) par 2018.gada 23.janvāra administratīvā pārkāpuma protokola Nr. CC 001581 nosūtīšanu, kurā Īpašnieks papildus tika informēts, ka Pilsētplānošanas nodaļa, pamatojoties uz Domes 2017.gada 26.oktobra Saistošo noteikumu Nr.29 “Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.29) 1. un 3.punktu, gatavo lēmuma projektu par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas Ēkas sakārtošanu Garkalnes ielā 1A, Jūrmalā.

[7] Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktā noteikts, ka ēkai, kas klasificēta kā vidi degradējoša, sagrūvusi vai cilvēku drošību apdraudoša, ar nākamo mēnesi, pēc ēkas klasificēšanas attiecīgajā būvju kategorijā, piemēro nodokļa likmi 3 procentu apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības: būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai būves kadastrālās vērtības.

[8] Saskaņā ar Civillikuma 863.pantu kas baida vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi. Ņemot vērā to, ka Īpašnieks nav nodrošinājis Ēku sakārtošanu atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.20 51.13. un 56.13.apakšpunktā noteiktām prasībām, Ēka sava tehniskā un vizuālā stāvokļa dēļ saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.29 1.punktu ir uzskatāma un klasificējama par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu Ēku. Vienlaikus tā būtu apliekama ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.

[9] 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.29 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.

[10] Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā noteikts, ja ēka ir sagrūvusi un nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs ēkas īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

[11] Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.2. apakšpunktu būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja būves fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (būve ir vidi degradējoša vai bojā ainavu), kuras ir noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos par namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu.

Vispārīgo būvnoteikumu 159. punktā noteikts, ka pašvaldība uzdod ēku īpašniekam sakārtot būvi, veikt būves konservāciju vai nojaukt būvi tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama. Kā arī sakārtot būvi, lai tā atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja būve bojā ainavu. Pašvaldības domes lēmumu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas. Ņemot vērā to, ka Ēka ir cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša, Domes pienākums Ēku Īpašniekam ir uzdot sakārtot to, nosakot samērīgu lēmuma izpildes termiņu.

Būvniecības tiesisko kārtību regulējošos normatīvajos aktos – Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos nav noteikti minimālie vai maksimālie termiņi, kuros iestāde personai var uzdot veikt darbības saistībā ar ēkas sakārtošanu. Līdz ar to secināms, ka šāds termiņš ir izvērtējams un nosakāms katrā individuālā gadījumā, atkarībā no lietas faktiskajiem apstākļiem. Domes Būvvalde uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš ir nosakāms līdz 2018.gada 30.decembrim, 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 59.panta pirmo daļu, 62.panta pirmo daļu, 65.panta trešo daļu, 66.pantu, Būvniecības likuma 21.panta devīto daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 159.punktu, Domes Saistošo noteikumu Nr.20 51.13 un 56.13. apakšpunktu, Domes Apbūves noteikumu 464.punktu un Domes Saistošo noteikumu Nr.29 1. un 3.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Klasificēt Ēku kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu.
2. Aplikt Ēku ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.
3. Uzdot nekustamā īpašumu Garkalnes ielā 1A, Jūrmalā Īpašniekam līdz 2018.gada 30.decembrim būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt Ēkas sakārtošanu: ēku konservāciju vai pārbūvi (skat. [11] punktu).

Lēmums daļā par Ēku klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošas Ēkas un daļā par nekustamā īpašuma aplikšanu ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā kā starplēmums nav pārsūdzams. Savukārt lēmumu daļā par uzdošanu veikt Ēkas konservāciju vai Ēkas pārbūvi uzsākšanu 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