



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 27.septembrī

Nr. 470

Par cilvēku drošību apraudzošas un vidi degradējošas ēkas sakārtošanu Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā

(protokols Nr.13, 28.punkts)

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), veicot dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 021 8501 001) un šķūņu (kadastra apzīmējumi 1300 021 8501 002, 1300 021 8501 003) Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā (turpmāk – Ēkas) vizuālo un tehnisko apskati un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000515948 nekustamais īpašums Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā ar kadastra Nr.1300 021 8501 sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 1786m² (turpmāk – Zemesgabals). Īpašnieks ir Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357 (turpmāk – Iznomātājs). Uz Zemesgabala atrodas Iznomātājam nepiederošas Ēkas.

[2] Pamatojoties uz Domes 2013.gada 21.februāra lēmumu Nr.113 “Par zemesgabala Jūrmalā, Leona Paegles ielā 38 nomas līguma noslēgšanu ar *Vārds Uzvārds*” starp Iznomātāju un *Vārds Uzvārds* (turpmāk – Nomnieks), kā Ēku labticīgo ieguvēju 2016.gada 11.maijā noslēgts Zemes nomas līgums Nr.1.2-16.3.1/653 (turpmāk – Nomas līgums).

[2.1] Nomas līguma 1.1.punktā noteikts, ka Iznomātājs iznomā un Nomnieks pieņem nomā Jūrmalas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo Zemesgabalu;

[2.2] Nomas līguma 1.3.punktā noteikts, ka Zemesgabala lietošanas mērķis – uz zemesgabala esošo ēku (būvju) uzturēšana;

[2.3] Nomas līguma 1.5.punktā noteikts, ka uz zemesgabala atrodas Ēkas, uz kurām īpašumtiesības Nomnieks nav nostiprinājis zemesgabalā;

[2.4] Nomas līguma 2.3.1.punktā noteikts, ka Nomniekam ir pienākums nostiprināt zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības uz ēkām (būvēm), kas atrodas uz Zemesgabala;

[2.5] Nomas līguma 2.3.2.punktā noteikts, ka Nomniekam ir pienākums nodrošināt Zemesgabala lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim un prasībām;

[2.6] Nomas līguma 2.3.5.punktā noteikts, ka Nomniekam ir pienākums nodrošināt sanitāri higiēnisko, ugunsdrošības, vides aizsardzības noteikumu un citu valsts un pašvaldības institūciju prasību ievērošanu;

[2.7] Nomas līguma 4.1.punktā noteikts, ka Nomas līgums stājas spēkā no tā abpusējas parakstīšanas brīža un tiek noslēgts un nenoteiktu laiku.

[3] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2017.gada 27.decembrī sagatavoja atzinumu Nr.923 par Ēku pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Veicot Ēku pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[3.1] Nav veikta Ēku konservācija atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Ēku logu un durvju ailes nav noslēgtas, tajās var iekļūt nepiederošās personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēku vizuālais izskats nelabvēlīgi ietekmē pilsētas apkārtējo ainavu. Šķūnis ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8501 002 atrodas avārijas stāvoklī, jumta un sienu konstrukcijas ir zaudējušas savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību. Šķūņa konstrukcijai draud pašsabrukšanas risks, radot draudus cilvēku veselībai un dzīvībai. Ēkas ir uzskatāmas par cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām.

[3.2] Ēkas neatbilst:

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

[3.2.2] 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 Nomniekam jānodrošina Ēku 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;

[3.2.3] Saistošo noteikumu Nr.20 56.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkām, kuras uz nenoteiktu vai nenoteiktu laiku ir neapdzīvotas vai kurās nenotiek saimnieciska darbība, jāaizslēdz (ieejas, pagraba durvis un logus), lai novērstu nepiederošu personu uzturēšanos un iekļūšanu un to teritorija jāiežogo, ja tajās var rasties veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Nekustamais īpašums nedrīkst bojāt ainavu, traucēt blakus esošo namīpašumu lietošanu;

[3.2.4] 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, Nomnieks veic to uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un šo noteikumu prasībām.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa 2017.gada 29.decembrī nosūtīja Nomniekam vēstuli (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/2515) un šī lēmuma 3.punktā minēto Atzinumu par Ēku pārbaudi.

[4.1] Vēstulē Nomniekam sniegta informācija, ka Pilsētplānošanas nodaļā ir uzsākta jautājuma izvērtēšana par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas būves statusa piešķiršanu Ēkām un par Ēku sakārtošanu.

[4.2] Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 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 Nomniekam tika uzdots 2018.gada 15.janvārī ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojuma sniegšanai par konstatētiem pārkāpumiem un to novēršanas pasākumiem.

[4.3] Ēku Nomnieks līdz šī lēmuma sagatavošanas brīdim nav ieradies Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojuma sniegšanai par Atzinumā konstatētajiem pārkāpumiem un to novēršanas pasākumiem.

Atbilstoši APL 27.panta pirmajai daļai administratīvā akta adresāts ir privātpersona, attiecībā uz kuru izdots administratīvais akts. Līdz ar to Domei jānosaka adresāts, kurš būs atbildīgs par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Zemesgabalā. Lai gan Nomnieks nav reģistrējis īpašuma tiesības uz Ēkām zemesgrāmatā, no Nomas līguma izriet Nomnieka uzņemtā saistība – Ēku uzturēšanas nodrošināšana, turklāt pats Nomnieks ar Nomas līguma parakstīšanu uzņēmis Ēku reģistrēšanu savā īpašumā, attiecīgi Nomnieka pienākumi attiecībā uz Ēku uzturēšanu pielīdzināmi īpašnieka pienākumiem. Ņemot vērā minēto, Dome par šī administratīvā akta adresātu noteic Nomnieku.

[5] Domes 2017.gada 26.oktobra Saistošo noteikumu Nr.29 “Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.29) 1.punktā noteikts, ka Saistošie noteikumi Nr.29 nosaka kārtību, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli apliek dzīvojamo māju palīgēkas, vidi degradējošas, sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves, nekustamos īpašumus, kas netiek uzturēti atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai, kā arī nosaka nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumu piespiedu izpildes termiņu.

[6] Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktā noteikts, ka ēkai, kas klasificēta kā vidi degradējoša, sagruvusi 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.

[7] Saskaņā ar Civillikuma 863.pantu, kas bauda 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 Nomnieks nav nodrošinājis Ēku sakārtošanu atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.20 51.13. un 56.13. apakšpunktā noteiktām prasībām, Ēkas sava tehniskā un vizuālā stāvokļa dēļ saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.29 1.punktu ir uzskatāmas un klasificējamas par cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām Ēkām. Vienlaikus tās būtu apliekamas ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.

[8] Dome saskaņā ar APL 66.pantu, izvērtējot administratīvā akta izdošanas lietderīgumu, uzskata par nepieciešamu piemērot tiesiskos līdzekļus, kamēr Ēkas netiks sakārtotas atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, un, pamatojoties uz Saistošo noteikumu Nr.29 7.punktu, šo paaugstināto nodokļa likmi Ēkām piemēros līdz tā mēneša beigām, kurā stāsies spēkā lēmums, ar kuru būs atcelts lēmums par Ēku klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu.

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

[10] Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.punktu ēkas ir jāsakārto vai jāveic to konservācija (atkarībā no konkrētiem apstākļiem):

- ja tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz ēku lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti;

- ja ēku fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (ēka 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 Nomniekam sakārtot ēkas, veikt to konservāciju vai nojaukt ēkas tādā apjomā, lai tās neradītu bīstamību, ja ēkas ir pilnīgi vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvušas bīstamas. Kā arī sakārtot ēkas, lai tās atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja ēkas bojā ainavu. Pašvaldības domes lēmumu var pārsūdzēt APL noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas. Ņemot vērā to, ka Ēkas ir cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas, Domes pienākums Nomniekam ir uzdot sakārtot tās, 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 ēku 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 2019.gada 30.maijam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Nomnieks veiktu kādu no turpmāk minētām Ēkas sakārtošanas darbībām:

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

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

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz APL 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 ēkas (kadastra apzīmējumi 1300 021 8501 001, 1300 021 8501 002, 1300 021 8501 003) Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā kā cilvēku drošību apdraudošās un vidi degradējošās.
2. Aplikt ēkas (kadastra apzīmējumi 1300 021 8501 001, 1300 021 8501 002, 1300 021 8501 003) Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai būves kadastrālās vērtības.
3. Uzdot nekustamā īpašuma Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā nomniekam - *Vārds Uzvārds* līdz 2019.gada 30.maijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt ēku (kadastra apzīmējumi 1300 021 8501 001, 1300 021 8501 002, 1300 021 8501 003) Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā sakārtošanu: ēku konservāciju vai pārbūvi (skat. [10] punktu).

Lēmums daļā par Ēku klasificēšanu kā vidi degradējošas 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 Ēku konservāciju vai Ēku pārbūves uzsākšanu saskaņā ar APL 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].

Atbilstoši APL 70.panta pirmajai daļai šis lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi.

Šī administratīvā akta apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur tā darbību (Būvniecības likuma 21.panta desmitā daļa).

Attiecībā uz šī administratīvā akta piespiedu izpildi norādām uz turpmāk minēto.

Piespiedu izpildes mērķis būtu panākt šī administratīvā akta izpildi un faktiski nekādi argumenti nevar kalpot par pamatu tam, ka Ēkas netiek sakārtotas, jo Nomniekam ir jāapzinās konstatētais par Ēku tehnisko un vizuālo stāvokli, līdz ar ko jā rūpējas par savu un sabiedrības drošību, lai nepieļautu iespējamo negatīvo seku iestāšanos.

Ja adresāts labprātīgu izpildi nav veicis, administratīvo aktu var izpildīt piespiedu kārtā APL noteiktajā kārtībā, ja vien likums, uz kura pamata administratīvais akts izdots, nenosaka citu kārtību (APL 358.panta otrajā daļā). Savukārt APL 358.panta ceturtā daļa noteic, ka vienlaikus ar administratīvā akta paziņošanu adresātam iestāde var veikt likumā noteiktos pasākumus administratīvā akta izpildes nodrošināšanai.

Būvniecības likuma 21.panta desmitā daļa noteic, ja šis lēmums netiek pildīts, Dome ir tiesīga nodrošināt tā izpildi, piemērojot aizvietotājizpildi un citus APL noteiktos piespiedu izpildes līdzekļus.

Savukārt, lai nodrošinātu administratīvā akta, kas uzliek adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību, izpildi, APL 368.panta pirmā daļa pieļauj šādus piespiedu izpildes līdzekļus: aizvietotājizpilde, piespiedu nauda un tiešā spēka palīdzība.

APL 368.panta otrā daļa noteic, ka izpildiestāde (Dome), pamatojoties uz ārējo normatīvo aktu un ņemot vērā lietderības apsvērumus, var izvēlēties piespiedu izpildes līdzekļus, maina tos, līdz sasniedz rezultātu, t.i., attiecīgajā administratīvajā aktā uzliktā pienākuma izpildi.

APL 370.panta pirmā daļa noteic, ja administratīvais akts uzliek adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību vai atturēties no noteiktas darbības, un viņš šo pienākumu nepilda, adresātam var uzlikt piespiedu naudu. Ņemot vērā, ka atbilstoši APL 364.panta pirmajai daļai administratīvā akta piespiedu izpildes izmaksas uzliek adresātam, Domes ieskatā piespiedu nauda kā šī administratīvā akta piespiedu līdzeklis ir pietiekami efektīvs, lai nodrošinātu tā izpildi, vēl jo vairāk šāds piespiedu izpildes līdzeklis dod administratīvā akta adresātiem iespēju pašiem izpildīt uzlikto pienākumu, t.i., neiesaistīt citu personu (aizvietotājizpilde vai tiešā spēka palīdzība) uzliktā pienākuma izpildē. Līdz ar to Dome kā piespiedu izpildes līdzekli šī administratīvā akta izpildei izvēlas piespiedu naudu.

Atbilstoši APL 370.panta otrajai daļai piespiedu naudu var uzlikt atkārtoti, līdz adresāts izpilda vai pārtrauc attiecīgo darbību. Atkārtoti piespiedu naudu var uzlikt ne agrāk kā septiņas dienas pēc iepriekšējās reizes, ja adresāts šo septiņu dienu laikā nav izpildījis.

Piespiedu naudas apmērs – minimālā piespiedu nauda fiziskai personai ir 50 euro, bet maksimālā ir 5000 euro, ievērojot samērīguma principu, kā arī ņemot vērā adresāta

mantisko stāvokli (APL 370.panta trešā daļa). Piespiedu naudas piedziņu veic tiesu izpildītājs Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties un APL 361.panta pirmo daļu, **Dome aicina Nomniekam - Vārds Uzvārds labprātīgi veikt ēku** (kadastra apzīmējumi 1300 021 8501 001, 1300 021 8501 002, 1300 021 8501 003) **Leona Paegles ielā 38, Jūrmalā sakārtošanu: ēku konservāciju vai pārbūvi.**

Dome brīdina, ja ar šo administratīvo aktu uzliktais pienākums netiks izpildīts labprātīgi iepriekš norādītajā termiņā, Dome kā šī administratīvā akta izpildiestāde no nākamās dienas, kad beidzies administratīvajā aktā noteiktais administratīvā akta labprātīgas izpildes termiņš, veiks administratīvā akta piespiedu izpildi APL noteiktajā kārtībā, piemērojot jums APL 370.pantā paredzēto piespiedu naudu.

Brīdinājums stājas spēkā vienlaicīgi ar administratīvā akta, kura piespiedu izpildei tas izdots, spēkā stāšanos.

Sūdzību par Domes kā izpildiestādes darbībām lēmumā uzliktā pienākuma piespiedu izpildes procesā ir tiesības APL 363.panta otrās daļas kārtībā iesniegt Administratīvā rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses – deklarētās dzīvesvietas adreses vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas. Brīdinājums tiesā nav pārsūdzams.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis