



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

LĒMUMS

Jūrmalā

2019.gada 23.maijā

Nr. 249

Par vidi degradējošas ēkas sakārtošanu
Teātra ielā 6, Jūrmalā

(protokols Nr.7, 46.punkts)

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), veicot dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) Teātra ielā 6, Jūrmalā (turpmāk – Ēka) vizuālo apskati un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1821 nekustamais īpašums Teātra ielā 6, Jūrmalā ar kadastra Nr.1300 009 2806 sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 1841m² un dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) (turpmāk – Nekustamais īpašums). Nekustamā īpašuma īpašnieks ir *Vārds Uzvārds* (turpmāk arī – Īpašnieks).

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2019.gada 28.martā sagatavoja atzinumu Nr.226 par Ēkas pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Veicot Nekustamā īpašuma pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[2.1] Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2806 001 pamatos vietām sācies mūra erozijas process: izskalota mūra saistviela, izdrūp ķieģeļi, ārējās kāpnes zaudējušas savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību. Ēkas fasāde un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis un ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas un ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām. Ēkas fasāde atrodas sliktā vizuālā stāvoklī, bojā Jūrmalas pilsētas apkārtējo ainavu. Ēka ir uzskatāma par vidi degradējošu.

[2.2] Ēka neatbilst:

[2.2.1] 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), sakopts izskatu un tīrību, savlaicīgu šīs Ēkas elementu krāsošanu un remontu, saskaņojot ar Domes būvvaldi. Nedrīkst pieļaut, ka krāsojumā ir bojājumi, plaisas, izdrupumi vai apdares materiāla atslāņojumi.

[2.2.2] Saistošo noteikumu Nr.20 56.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkai, kura uz nenoteiktu vai nenoteiktu laiku ir neapdzīvota vai kurās nenotiek saimnieciska darbība nedrīkst bojāt ainavu, traucēt blakus esošo namīpašumu lietošanu.

[2.2.3] Domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves

noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Apbūves noteikumi) 2459.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 2019.gada 2.aprīlī nosūtīja Ēkas Īpašniekam vēstuli (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/640) un šī lēmuma 2.punktā minēto Atzinumu par Ēkas pārbaudi.

[3.1] Vēstulē Īpašniekam sniegta informācija, ka Domes Pilsētplānošanas nodaļa pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta devīto daļu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 159.2.apakšpunktu un Jūrmalas pašvaldības 2017.gada 26.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.29 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.29) 3.punktu gatavo Domes lēmuma projektu par vidi degradējošas Ēkas sakārtošanu Teātra ielā 6, Jūrmalā.

[4] 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 Īpašniekam tika uzdots ierasties 2019.gada 11.aprīlī Pilsētplānošanas nodaļā viedokļa un argumentu sniegšanai un administratīvā pārkāpuma protokola parakstīšanai.

[5] Ēkas Īpašnieks nav ieradies un nav iesniedzis Pilsētplānošanas nodaļā viedokli un argumentus par Atzinumā konstatētiem pārkāpumiem un to novēršanas pasākumiem.

[6] 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 ēkas kategorijā, piemēro nodokļa likmi 3 procentu apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības: Ēkai piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai ēkas kadastrālās vērtības.

Ēkai piekritīgā zemes vienība tiek noteikta saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pieejamajiem datiem. Tā kā uz zemes vienības ir vairākas ēkas, tad katrai ēkai piekritīgā zeme tiek aprēķināta kā daļa no zemes vienības proporcionāli ēkas platībai.

[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 Īpašnieks nav nodrošinājis Ēkas sakārtošanu atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.20 51.13., 56.13.apakšpunktā un Apbūves noteikumu 2459.punktā noteiktām prasībām, Ēka sava vizuālā stāvokļa dēļ ir uzskatāma un klasificējama par vidi degradējošu. Vienlaikus Nekustamais īpašums 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 Ēka netiks sakārtotas 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 vidi degradējošu.

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

[10] Saskaņā Vispārīgo būvnoteikumu 158.2.apakšpunktu ēku ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja ēkas 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 159.2.apakšpunktā noteikts, ka pašvaldība uzdod ēkas īpašniekam sakārtot to, lai tā atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja ēka bojā ainavu. Ņemot vērā to, ka Ēka ir vidi degradējoša, Domes pienākums Ēkas 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. Dome uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš Ēkas sakārtošanai ir nosakāms līdz 2019.gada 30.decembrim, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Īpašnieks veiktu kādu no turpmāk minētām Ēkas sakārtošanas darbībām:

- Ēkas fasādes krāsošanu un remontu. Saskaņā ar Apbūves noteikumu 112.punktā noteikto, Ēkas fasādes krāso un atjauno saskaņā ar Domes būvvaldes saskaņotu krāsu pasi vai ēkas būvprojektā akceptētu krāsojumu.
- Pilsētplānošanas nodaļā iesniegt paskaidrojuma rakstu Ēkas konservācijai un saņemt atzīmi par Ēkas konservācijas darbu akceptu un informēt Pilsētplānošanas nodaļu par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu. Ņemot vērā to, ka Ēka atrodas Valsts vai vietējās nozīmes pilsēt-urbanistikas pieminekļu teritorijā un ir vidi degradējoša, konservācijai paredzēta dekoratīvā pārsega izvietošana, ievērojot, ka tajā ir respektēts ēkas arhitektoniskais risinājums, kas attēlots ar grafiskiem līdzekļiem labā dizaina kvalitātē, un krāsu risinājums atbilst arhitektoniskajam stilam un iekļaujas apkārtesošajā pilsētvides ainavā, tādējādi uzlabojot Jūrmalas pilsētas apkārtējo pilsētas ainavu.

Nekustamā īpašuma īpašumu tiesību pārņemšanas gadījumā saskaņā ar APL 33.panta trešo daļu tiesību pārņēmējam visas darbības, kas izpildītas procesā līdz viņa iestāšanās brīdim, ir tikpat obligātas, kā tās bija personai, kuras tiesības pārņemtas.

Saskaņā ar APL 75.panta otro daļu, ja apstrīdamu administratīvo aktu neapstrīd, tas ir spēkā, līdz to atceļ, izpilda vai vairs nevar izpildīt sakarā ar faktisko vai tiesisko apstākļu maiņu. Tādējādi nekustamā īpašuma īpašnieka maiņas gadījumā nemainās faktiskie un tiesiskie apstākļi, un administratīvais akts izpildāms īpašumu tiesību pārņēmējam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 33.panta trešo daļu, 59.panta pirmo daļu, 62.panta pirmo daļu, 65.panta trešo daļu,

66.pantu, 75.panta otro daļu, Būvniecības likuma 21.panta devīto daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 159.2.apakšpunktu, Saistošo noteikumu Nr.20 51.13 un 56.13.apakšpunktu, Apbūves noteikumu 2459.punktu un Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Klasificēt ēku (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) Teātra ielā 6, Jūrmalā kā vidi degradējošu.
2. Aplikt ēku (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) Teātra ielā 6, Jūrmalā ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.
3. Uzdot nekustamā īpašuma Teātra ielā 6, Jūrmalā īpašniekam - *Vārds Uzvārds* līdz 2019.gada 30.decembrim būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) Teātra ielā 6, Jūrmalā sakārtošanu: Ēkas fasādes krāsošanu un remontu vai Ēkas konservāciju (sk. [10] punktu).
4. Lēmuma 3.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā pilnvarot Jūrmalas pilsētas domes izpilddirektoru saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.
5. Uzdot lēmuma izpildi kontrolēt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļai.

Lēmums daļā par Ēkas klasificēšanu kā vidi degradējošu Ēku 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 sakārtošanu 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, papildus 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 norādāms uz turpmāk minēto.

Piespiedu izpildes mērķis: būtu panākt šī administratīvā akta izpildi un faktiski nekādi argumenti nevar kalpot par pamatu tam, ka Ēka netiek sakārtota, jo Īpašniekam ir jāapzinās konstatētais par Ēkas slikto vizuālo stāvokli.

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 – 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 ipašnieku – *Vārds Uzvārds* labprātīgi būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 2806 001) Teātra ielā 6, Jūrmalā sakārtošanu: Ēkas fasādes krāsošanu un remontu vai Ēkas konservāciju.

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.