



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 21.novembrī

Nr. 623
(protokols Nr.15, 15.punkts)

Par vidi degradējošas dzīvojamās ēkas un palīgceltnes Viestura ielā 55, Jūrmalā, sakārtošanu

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), izskatot Domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Viestura ielā 55, Jūrmalā, (kadastra Nr.1300 004 6713), (turpmāk arī – Nekustamais īpašums), un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1502 (turpmāk – Nodalījums) Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 682m², dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) un palīgceltnes (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002), (turpmāk arī – Ēkas), īpašnieks: *Vārds Uzvārds* (turpmāk arī – Īpašnieks).

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2019.gada 25.septembrī sagatavoja atzinumu Nr.712 par Ēku pārbaudi (turpmāk arī – Atzinums). Veicot 2019.gada 18.septembrī Ēku pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[2.1] Ēku fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis un ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas prasībām. Ēku fasādes koka apdare, kā arī tās krāsojums ir bojāts, atrodas sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī, bojā Jūrmalas pilsētas apkārtējo ainavu. Ņemot vērā to, ka nav nodrošināts Ēku fasādes, žoga un zemes vienības Viestura ielā 55, Jūrmalā, sakopts izskats, Ēkas ir uzskatāmas par vidi degradējošām.

[2.2] Ēkas 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 Ēku Īpašniekam jānodrošina Ēku fasādes (tajā skaitā logu, durvju, balkonu, izkārtņu), sakopts izskats un tīrība, savlaicīga šo Ēku elementu krāsošana un remonts, saskaņojot ar Domes Būvvaldi (turpmāk arī – Būvvalde). 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 Ēkas, kuras uz nenoteiktu vai nenoteiktu laiku ir neapdzīvotas 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 26.septembrī nosūtīja Nekustamā īpašuma Īpašniekam informatīvu vēstuli par administratīvās lietas ierosināšanu un Nekustamā īpašuma pārbaudi (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/2082) un šī lēmuma 2.punktā minēto Atzinumu.

[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 10.oktobrī Pilsētplānošanas nodaļā viedokļa un argumentu sniegšanai.

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

[6] Domes 2017.gada 26.oktobra saistošo noteikumu Nr.29 “Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk –Saistošie noteikumi 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 Ēku sakārtošanu atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.20 51.13., 56.13.apakšpunktā un Apbūves noteikumu 2459.punktā noteiktām prasībām, Ēkas sava vizuālā stāvokļa dēļ ir uzskatāmas un klasificējamās par vidi degradējošām. Vienlaikus Ēkas būtu apliekamas ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai ēku 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 stāties spēkā lēmums, ar kuru būs atcelts lēmums par Ēku klasificēšanu kā vidi degradējošas.

[9] Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā noteikts, ja ēkas ir sagruvušas un nonākušas tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstamas vai bojā ainavu, šo ēku īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tās jāsakārto. Šā lēmuma izpildi nodrošina APL noteiktajā kārtībā.

[10] Saskaņā Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.2.apakšpunktu ēkas ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja ēku fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (ēkas ir vidi degradējošas 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 ēku īpašniekam sakārtot tās, 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 vidi degradējošas, Domes pienākums Ēku Īpašniekiem 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. Dome uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš Ēku sakārtošanai ir nosakāms līdz 2020.gada 30.maijam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Īpašnieki veiktu kādu no turpmāk minētām Ēkas sakārtošanas darbībām:

- Ēku fasādes krāsošanu un remontu. Saskaņā ar Apbūves noteikumu 112.punktā noteikto, Ēku fasādes krāso un atjauno saskaņā ar Būvvaldes saskaņotu krāsu pasi vai ēku būvprojektā akceptētu krāsojumu.

- Pilsētplānošanas nodaļā iesniegt paskaidrojuma rakstu Ēku konservācijai un saņemt tajā atzīmi par Ēku konservācijas darbu akceptu un informēt Pilsētplānošanas nodaļu par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu.

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 59.panta pirmo daļu, 62.panta pirmo daļu, 65.panta trešo daļu, 66.pantu, 70.pantu un 75.panta otro daļu, Būvniecības likuma 21.panta devīto daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 159.2.apakšpunktu, Apbūves noteikumu 2459.punktu, Saistošo noteikumu Nr.20 51.13 un 56.13.apakšpunktu un Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktu, Jūrmalas pilsētas dome
nolemj:

1. Klasificēt dzīvojamo ēku (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) un palīģceltni (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) Viestura ielā 55, Jūrmalā, kā vidi degradējošas ēkas.
2. Aplikt dzīvojamo ēku (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) un palīģceltni (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) Viestura ielā 55, Jūrmalā, ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai ēku kadastrālās vērtības.
3. Uzdot nekustamā īpašuma Viestura ielā 55, Jūrmalā, īpašniekam - *Vārds Uzvārds* līdz 2020.gada 30.maijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) un palīģceltnes (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) Viestura ielā 55, Jūrmalā, sakārtošanu: Ēkas fasādes krāsošanu un remontu vai Ēkas konservāciju.
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.

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 Ēkas netiek sakārtotas, jo Īpašniekam ir jāapzinās konstatētais par Ēku vidi degradējošo 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 daļa). 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 aizvītotājizpildi un citus APL noteiktos piespiedu izpildes līdzekļus.

Savukārt, lai nodrošinātu administratīvā akta, kas uzliet adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību, izpildi, APL 368.panta pirmā daļa pieļauj šādus piespiedu izpildes līdzekļus: aizvītotājizpilde, 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 uzliet adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību vai atturēties no noteiktas darbības, un viņš šo pienākumu nepilda, adresātam var uzliet piespiedu naudu. Ņemot vērā, ka atbilstoši APL 364.panta pirmajai daļai administratīvā akta piespiedu izpildes izmaksas uzliet 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 (aizvītotājizpilde 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 šī lēmuma adresātu, Nekustamā īpašuma Īpašnieku labprātīgi** būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) un palīģceltnes (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) Viestura ielā 55, 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.

Priekšsēdētājs

G. Truksnis