



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

LĒMUMS Jūrmalā

2020.gada 19.martā

Nr. 127

Par sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3,
Jūrmalā

(protokols Nr.4, 36.punkts)

Jūrmalas pilsētas pašvaldībai (turpmāk - pašvaldība) Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445476 nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Valkas ielā 3, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 021 7909, kas sastāv no sociālās dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 7909 001 un kopējo platību 384 m², dzīvokļu kopējo platību 225,9 m² (turpmāk – sociālā dzīvojamā māja Valkas ielā 3), šķūņa ar kadastra apzīmējumu 1300 021 7909 002 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 021 7909.

Saskaņā ar sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3 2011.gada 11.jūlija Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu ēkas galvenais lietošanas veids – dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas. Sociālā dzīvojamā māja Valkas ielā 3 izvietota divos stāvos, tajā ir 22 telpu grupas, tostarp 20 tiek izmantotas kā dzīvojamās telpas, kā arī koplietošanas sanitārie mezgli un koplietošanas virtuves.

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – dome) 2008.gada 13.novembrī pieņēma lēmumu Nr.955 “Par dalību Eiropas Reģionālās Attīstības Fonda projektu konkursa aktivitātē 3.4.4.2. “Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi””, kas paredz piedalīties Eiropas Reģionālā Attīstības Fonda atbalsta programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” aktivitātē “Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ar projektu “Sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3, Jūrmalā siltumnoturības uzlabošana” (turpmāk – projekts).

Dome 2014.gada 20.februārī pieņēma lēmumu Nr.55 “Par Eiropas Reģionālās Attīstības fonda projekta “Sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3, Jūrmalā siltumnoturības uzlabošana” noslēgumu”, ar kuru nolēma noslēgt projekta īstenošanu un apstiprināt projekta kopējās faktiskās izmaksas.

Ar domes 2018.gada 18.decembra lēmumu Nr.647 “Par konceptuālā ziņojuma par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību apstiprināšanu” (turpmāk - dzīvojamā fonda plānošanas dokuments) tika nolemts apstiprināt konceptuālo ziņojumu par pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību. Atbilstoši dzīvojamā fonda plānošanas dokumentam pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības 4.alternatīva paredz sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3 izmantot daļai pašvaldībai piederošas dzīvojamās mājas Raiņa ielā 62, Jūrmalā iedzīvotāju palīdzības sniegšanai.

Domes rīcībā ir sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Skanore” (speciālistu Andreja Zvirbuļa, būvprakses sertifikāts Nr.4-02224, un Agra Pavļukēviča, būvprakses sertifikāts

Nr.4-01354) 2020.gada 3.janvāra Tehniskās apsekošanas atzinums (reģistrēts domē 2020.gada 6.janvārī ar Nr.1.1-37/20S-25, turpmāk - Tehniskais atzinums).

Tehniskajā atzinumā ir konstatēts:

- Ēkas iekšējo inženiertīklu un iekārtu (aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni) tehniskais nolietojums ir 50%. Aukstā ūdens sistēma ēkā ir sliktā tehniska stāvoklī.
- Ēkas apkures sistēmas, tās cauruļvadu, stāvvadu, ventiļu, cauruļvadu izolācijas, apkures katlu un citu elementu tehniskais nolietojums ir 50%. Siltummezgls ēkā ir sliktā stāvoklī. Apsekotā ēkas apkures sistēma ir sliktā stāvoklī.
- Ēkas centrālapkures radiatoru, konvektoru un to pievadu, siltuma regulatoru tehniskais nolietojums ir 50%. Apsekotie radiatoru ir vizuāli sliktā stāvoklī. Ēkas siltumapgādi nodrošina cietā kurināmā apkures katls, kas nepārtraukti jākurina, lai nodrošinātu siltuma noturību ēkā, savukārt ēkas iekšstelpu temperatūra aukstajās gadalaikā ir pastāvīgi zemāka par 18°C.

Tehniskā atzinuma kopsavilkuma daļā norādīts, ka ēkas nesošo konstrukciju stāvoklis ir apmierinošs un savā pašreizējā izskatā tās galveno konstrukciju nestspējas un ekspluatācijas drošuma aspektā ēka nešaubīgi ir derīga turpmākai ekspluatācijai līdzšinējā izskatā un stāvoklī.

Vienlaikus Tehniskā atzinuma secinājumos attiecībā uz sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3 turpmāku izmantošanu, ir norādīts:

- Ēka ar tajā esošajām dzīvojamām telpām un šādā tehniskajā stāvoklī nav turpmāk izmantojama, jo ēkā nav fiziski iespējams nodrošināt siltumapgādi un nepieciešamo minimālo gaisa temperatūru atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.340 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkās"", kas noteic dzīvojamā istabā un guļamistabā minimālo temperatūru 18°C. Turpmāka ēkas ekspluatācija nebūtu pieļaujama bez ēkas siltumapgādes sistēmas pārbūves un būvdarbu veikšanas attiecībā uz ēkas siltumnoturību.
- Ēkai ir neracionāli lieli izvedamie ikmēneša kanalizācijas notekūdeņu daudzumi no kanalizācijas bedres (aptuveni 8 m³ mēnesī), kas liecina, ka nav sakārtota arī gruntsūdeņu pieplūde kanalizācijas bedrei. Faktiski ēkā būtu jāveic kanalizācijas sistēmas pārbūve, ideālā variantā šo kanalizācijas sistēmu pieslēdzot pie Jūrmalas pilsētas centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla.
- Ēkā nav izbūvētas dušas, īrniekiem nav fiziski iespējams nomazgāties ne dušā, ne vannā, jo šāda iespēja ēkā fiziski nav nodrošināta. Tātad ēkas īrniekiem netiek nodrošinātas pilnībā sanitāri higiēniskās prasības.
- Ēkā nav centralizēta ūdensapgāde, ir izbūvēta vietējā ūdens spice.

Starp domi un sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Jūrmalas namsaimnieks" (turpmāk - pārvaldnieks) 2018.gada 16.novembrī noslēgts Pakalpojuma līgums Nr.1.2-16.4.3/1456 (turpmāk - pārvaldīšanas pakalpojuma līgums), ar kuru pārvaldniekam uzdots veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības pašvaldības īpašumā esošajās dzīvojamās mājās, tostarp sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3, nodrošinot dzīvojamo māju uzturēšanu un pārvaldīšanu. Pārvaldīšanas pakalpojuma līgumā noteiktos pienākumus pārvaldniekam uzdots veikt 36 kalendāros mēnešus, sākot ar 2018.gada 1.decembri. Atbilstoši pārvaldīšanas pakalpojuma līgumam pārvaldīšanas kopējās izmaksas mēnesī par sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3 dzīvojamo telpu kopējo platību ir 481,63 *euro* (t.sk. PVN), 12 mēnešos attiecīgi – 5779,56 *euro* (t.sk. PVN).

Starp domi un sabiedrību ar ierobežotu atbildību "SP LEGIONS" 2020.gada 10.janvārī noslēgts Pakalpojuma līgums Nr.1.2-16.4.3/34 (turpmāk - apsardzes pakalpojuma līgums), ar kuru pakalpojumu sniedzējs apņēmas nodrošināt automatiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas iekārtu apkalpošanu un sniegt apsardzes pakalpojumus, t.sk. videonovērošanu, pašvaldības objektos, tostarp sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3. Apsardzes pakalpojuma līgums noslēgts uz 24 mēnešiem vai līdz minētajā līgumā noteiktās līgumcenas 390000,00 *euro* sasniegšanai. Atbilstoši apsardzes pakalpojuma līgumam par sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3 dome pakalpojuma sniedzējam mēnesī maksā 240,37 *euro* (t.sk. PVN), 12 mēnešos attiecīgi – 2884,44 *euro* (t.sk. PVN).

Izskatot jautājumu, dome konstatē:

- Par trīs dzīvojamām telpām sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3 ir noslēgti sociālo dzīvojamo telpu īres līgumi.
- 17 dzīvojamās telpas sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3 ir neizīrētas un atbilstoši domes noteiktai kārtībai (domes 2018.gada 6.novembra rīkojums Nr.1.1-14/355 "Par pašvaldības dzīvokļu apsekošanu un remontdarbiem") atzītas par dzīvošanai nederīgām.
- Pašvaldības palīdzības dzīvojamās telpas jautājumu risināšanā reģistros reģistrētas 129 personas (ģimenes), tostarp 54 personas (ģimenes) reģistrētas pašvaldības palīdzības 2.reģistrā sociālās dzīvojamās telpas izīrēšanai atbilstoši domes 2019.gada 19.decembra saistošo noteikumu Nr.59 "Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" (turpmāk – saistošie noteikumi Nr.59) 10.punktam (turpmāk – 2.reģistrs).
- 2.reģistrā reģistrētas 41 persona ar invaliditāti, tostarp personas ar kustību traucējumiem.
- Laika periodā no 2015.gada jūlija mēneša līdz 2018.gada jūlija mēnesim 2.reģistrā reģistrētām personām izsūtīti 42 dzīvojamās telpas īres piedāvājumi sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3, uz ko saņemti 23 atteikumi tostarp ar pamatojumu – ēkā nav dušas, sanitārie mezgli un virtuve ir koplietošanas – tādējādi vairāk kā uz pusi dzīvojamās telpas īres piedāvājumiem ir saņemts atteikums. Savukārt uz astoņiem piedāvājumiem atbilde nav saņemta.
- Pašvaldības dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrā uzskaitītas 78 dzīvojamās telpas (atrodas pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājās, tostarp sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3 dzīvojamās telpas) atbilstoši saistošo noteikumu Nr.59 31.1.apakšpunktam.
- Pašvaldības dzīvošanai derīgo dzīvojamo telpu reģistrā uzskaitītas 14 dzīvojamās telpas atbilstoši saistošo noteikumu Nr.59 31.2.apakšpunktam, kas tiek piedāvātas īrei pašvaldības palīdzības dzīvojamās telpas jautājumu risināšanā reģistros reģistrētām personām.
- Pašvaldības sociālo dzīvojamo telpu reģistrā ir uzskaitītas 96 dzīvojamās telpas atbilstoši saistošo noteikumu Nr.59 31.3.apakšpunktam, no tām 43 ir atzītas par dzīvošanai nederīgām un tādējādi ir neizīrētas, tostarp 17 atrodas sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3. Tādējādi, nākotnē neizmantojot sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3 pašvaldības autonomās funkcijas - sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā – nodrošināšanai, veicot remontdarbus pārējās neizīrētās sociālajās dzīvojamās telpās, pašvaldība nodrošinās palīdzību 26 personām, kuras reģistrētas 2.reģistrā.

- Pašvaldībai piederošā dzīvojamā mājā Nometņu ielā 2A, Jūrmalā piecas dzīvojamās telpas ir aprīkotas personām ar kustību traucējumiem, tostarp četras ir neizīrētas.
- Atbilstoši domes 2014.gada 27.marta rīkojumam Nr.1.1-14/187 “Par ERAF projekta “Sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3, Jūrmalā siltumnoturības uzlabošanu” rezultātu ilgtspējas nodrošināšanu” uzdots līdz 2018.gada 10.maijam nemainīt sociālās dzīvojamās mājas statusu ēkai Valkas ielā 3, Jūrmalā, nodrošināt projekta ietvaros iegādāto un radīto vērtību saglabāšanu, uzturēšanu, kā arī neveikt darbības, kuru rezultātā minētais īpašums pilnīgi vai daļēji var nokļūt citas personas īpašumā, valdījumā vai lietojumā. Tādējādi uz šā lēmuma pieņemšanas dienu dome ir tiesīga sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3 atsavināt normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- Pašvaldībai piederošas dzīvojamās mājas Raiņa ielā 62, Jūrmalā īrniekiem ir izīrētas citas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas atbilstoši domes 2019.gada 18.aprīļa lēmumam Nr.195 “Par dzīvojamās mājas Raiņa ielā 62, Jūrmalā tehnisko stāvokli, īres līgumu pārslēgšanu un naktspatversmes pārvietošanu”, tādējādi sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3, Jūrmalā nav nepieciešams izmantot dzīvojamā fonda plānošanas dokumentā noteiktajam mērķim.

2019.gada 1.janvārī spēkā stājās grozījumi likumā “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām”, paredzot jaunu personu kategoriju, kas tiesīga īrēt sociālo dzīvokli, t.i. persona ar invaliditāti, kā arī persona, kura aprūpē bērnu ar invaliditāti vai pilngadīgu personu ar invaliditāti.

Apvienoto Nāciju Organizācijas Konvencija par personu ar invaliditāti tiesībām (turpmāk – Konvencija) ietver pasākumus, kuru mērķis ir veicināt personu ar invaliditāti vienlīdzīgu iespēju un tiesību īstenošanu. Konvencija noteic, ka dalībvalstis atzīst personu ar invaliditāti tiesības uz atbilstošu dzīves līmeni sev un saviem ģimenes locekļiem, tostarp pienācīgu mājokli, valsts mājokļu programmu pieejamību.

Būvniecības likums noteic, ka būvniecības procesā ir jāievēro vides pieejamības princips, veidrojama vide, kurā ikviena persona var ērti pārvietoties un izmantot būvi atbilstoši tās lietošanas veidam.

Pašvaldības sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3 nav izbūvētu dušas telpu, kā arī nav paredzēta personu ar invaliditāti nokļūšana minētās ēkas otrajā stāvā, visas dzīvojamās telpas ir ar vienu istabu.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, tostarp Tehniskajā atzinumā konstatēto, Jūrmalas pilsētas dome secina, ka dzīvojamās telpas sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3 nav piedāvājamas īrei personai ar invaliditāti, kā arī personai, kura aprūpē bērnu ar invaliditāti vai pilngadīgu personu ar invaliditāti.

Atbilstoši domes Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļas Pašvaldības īpašumu tehniskā nodrošinājuma daļas aplēsēm un prognozējamām izmaksām līdzīgos objektos, lai novērstu Tehniskajā atzinumā norādītās nepilnības un nodrošinātu sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3 atbilstību normatīvo aktu prasībām, kopējās aptuvenās pārbūves darbu izmaksas minētajā ēkā ir 300 000,00 *euro* (t.sk. PVN).

Likums “Par pašvaldībām” noteic, lai izpildītu savas funkcijas, pašvaldībām ir pienākums racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums noteic, ka publiskas personas rīcībai ar finanšu līdzekļiem un mantu ir jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. Savukārt likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteic, ka dzīvojamai telpai, kas tiek izīrēta minētā likuma noteiktajā kārtībā, ir jābūt dzīvošanai derīgai.

Ņemot vērā iepriekš norādītos apsvērumus un konstatēto, tostarp, ka sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3 lielākais skaits dzīvojamo telpu ir atzītas par dzīvošanai nederīgām atbilstoši likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 16.panta trešajai daļai un tādējādi ir neizīrētas, Tehniskajā atzinumā norādītos secinājumus, lai nodrošinātu pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu racionālu un lietderīgu izmantošanu, pamatojoties uz likuma “Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 13.panta ceturtās daļas 1.punkta “c” apakšpunktu, 16.panta pirmo, trešo daļu, Jūrmalas pilsētas domes 2019.gada 19.decembra saistošo noteikumu Nr.59 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 36.punktu, Jūrmalas pilsētas domes Sociālo, veselības un integrācijas jautājumu komitejas 2020.gada 12.marta sēdes atzinumu (protokols Nr.1.2-25/3), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Neizmantot sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3, Jūrmalā pašvaldības autonomās funkcijas - sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā - nodrošināšanai.
2. Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļai veikt nepieciešamos pasākumus, lai līdz 2020.gada 5.jūlijam nodrošinātu sociālās dzīvojamās telpas īres līgumu pārslēgšanu ar sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3, Jūrmalā īrniekiem par citas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piederošas sociālās dzīvojamās telpas izīrēšanu.
3. Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļai:
 - 3.1. nodrošināt grozījumu izdarīšanu 2018.gada 16.novembra Pakalpojumu līgumā Nr.1.2-16.4.3/1456, izslēdzot sociālo dzīvojamo māju Valkas ielā 3, Jūrmalā ar 2020.gada 6.jūliju;
 - 3.2. nodrošināt grozījumu izdarīšanu 2020.gada 10.janvāra Pakalpojumu līgumā Nr.1.2-16.4.3/34:
 - 3.2.1. izslēdzot no apsargājamā objekta Valkas ielā 3, Jūrmalā videonovērošanas (VNR) un automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas (AUATSS) pakalpojumu ar 2020.gada 6.jūliju (pēdējā pakalpojuma sniegšanas diena);
 - 3.2.2. papildinot tehniskās apsardzes (TA) pakalpojuma nodrošināšanu objektā - sociālā dzīvojamā mājā Valkas ielā 3, Jūrmalā ar 2020.gada 6.jūliju.
 - 3.3. izvērtēt un organizēt nekustamā īpašuma Valkas ielā 3, Jūrmalā atsavināšanas procesu septiņu mēnešu laikā no šā lēmuma pieņemšanas brīža.
4. Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļas Pašvaldības īpašumu tehniskā nodrošinājuma daļai pēc tam, kad īrnieki ir izvietoti citās telpās, nekavējoši nodrošināt sociālās dzīvojamās mājas Valkas ielā 3, Jūrmalā ieejas dzīvojamās telpās un ēkā aizslēgšanu (konservāciju), lai nepieļautu nepiederošu personu iekļūšanu.
5. Kontroli par šā lēmuma izpildi veikt Jūrmalas pilsētas pašvaldības izpilddirektoram.

Priekšsēdētājs

G. Truksnis