



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 21.maijā

Nr. 223

Par cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas ēkas Bišu ielā 14, Jūrmalā, sakārtošanu

(protokols Nr.7, 32.punkts)

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), izskatot Domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Bišu ielā 14, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 026 4810), (turpmāk arī – Nekustamais īpašums), un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000081494 (turpmāk – Nodaļums) Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 994m² un kafejnīcas (kadastra apzīmējums 1300 026 4810 001) (turpmāk arī – Ēka). Nekustamā īpašuma īpašnieks – sabiedrība ar ierobežotu atbildību “REMESIS būve”, reģistrācijas Nr.52103097161 (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2020.gada 13.martā sagatavoja atzinumu Nr.BIS-BV-15.1-2020-228 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk arī – Atzinums). Veicot 2020.gada 11.martā Ēkas pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[2.1] Nekustamajā īpašumā var brīvi iekļūt nepiederošas personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēkas jumta konstrukcija ir atklāta un ir pakļauta ārējo laika apstākļu nelabvēlīgai ietekmei, kas strauji saīsina Ēkas kalpošanas laiku. Ēkas jumta konstrukcija ir bojāta, fasādes koka apdare, kā arī tās krāsojums ir bojāts. Ēkas fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis un ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas prasībām. Ēka ir uzskatāma par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu.

[2.2] Ēka neatbilst:

[2.2.1] Civillikuma 1084.pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Nekustamā īpašuma Īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jānodrošina savas Ēkas uzturēšana tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī to lietotājiem;

[2.2.2] Būvniecības likuma 9.pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā visā ekonomiski pamatotajā ekspluatācijas laikā Ēkai un to elementiem jāatbilst cita starpā šādām būtiskām prasībām:

- mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- ugunsdrošība;
- vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;

- lietošanas drošība.

[2.2.3] 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 izskats un tīrība, savlaicīga šīs Ēkas elementu krāsošana un remonts, saskaņojot ar Domes Būvvaldi (turpmāk arī – Būvvalde). Nedrīkst pieļaut, ka krāsojumā ir bojājumi, plaisas, izdrupumi vai apdares materiāla atslāņojumi;

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

[2.2.5] 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 Apbūves noteikumu prasībām.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2020.gada 13.martā nosūtīja Nekustamā īpašuma Īpašniekam informatīvu vēstuli par administratīvās lietas ierosināšanu un Nekustamā īpašuma pārbaudi (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/907) 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 Nekustamā īpašuma Īpašniekam tika uzdots iesniegt līdz 2020.gada 26.martam Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu.

[5] Nekustamā īpašuma Īpašnieks nav iesniedzis Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu 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 apdraudēša, 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.

[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 Nekustamā īpašuma Īpašnieks nav nodrošinājis Ēkas sakārtošanu atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.20 51.13., 56.13.apakšpunktā, Apbūves noteikumu 2459.punktā noteiktām prasībām un to, ka Ēka sava tehniskā stāvokļa dēļ var apdraudēt tās īpašnieku, kaimiņus, citas personas kā arī tiem piederošas mantas Ēka ir uzskatāma un klasificējama par cilvēku drošību

apdraudošu un vidi degradējošu Ēku. Vienlaikus Ēka būtu apliekama ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkas piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai ēkas kadastrālās vērtības.

[8] Dome, saskaņā ar APL 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 apdraudošas un vidi degradējošas Ēkas.

[9] 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 APL noteiktajā kārtībā.

[10] Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.punktu ēka ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem):

- ja to stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz ēkas lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti;

- ja ēkas 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.punktā noteikts, ka pašvaldība uzdod ēkas īpašniekam:

- veikt ēkas konservāciju vai nojaukt ēku tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību, ja ēka ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama;

- sakārtot to, lai tā atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja ēka bojā ainavu. Pašvaldības domes lēmumu var pārsūdzēt APL noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas.

[11] Ņemot vērā to, ka Ēka ir cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša, Domes pienākums ir Nekustamā īpašuma Īpašniekam uzdot sakārtot Ēku, 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 Nekustamā īpašuma Īpašniekam nekavējoties, bet ne vēlāk kā līdz 2020.gada 30.jūlijam nepieciešams pasūtīt Ēkas konstrukciju tehnisko izpēti ar mērķi noteikt nepieciešamos darbus, kas nekavējoši veicami Ēkas bīstamības novēršanai.

Izpildes termiņš Ēkas sakārtošanai ir nosakāms līdz 2020.gada 30.augustam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai īpašnieks Pilsētplānošanas nodaļā iesniegtu paskaidrojuma rakstu Ēkas konservācijai un saņemtu tajā atzīmi par Ēku konservācijas darbu akceptu un informētu 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 Civillikuma 1084.pantu 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.punktu, 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 kafejnīcas ēku (kadastra apzīmējums 1300 026 4810 001) Bišu ielā 14, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku.
2. Aplikēt kafejnīcas ēku (kadastra apzīmējums 1300 026 4810 001) Bišu ielā 14, 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 Bišu ielā 14, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 026 4810) Īpašniekam, līdz 2020.gada 30.jūlijam Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā iesniegt kafejnīcas ēkas (kadastra apzīmējums 1300 026 4810 001), konstrukciju tehnisko izpēti ar mērķi noteikt nepieciešamos darbus, kas nekavējoši veicami ēkas bīstamības novēršanai.
4. Uzdot nekustamā īpašuma Bišu ielā 14, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 026 4810) Īpašniekam, līdz 2020.gada 30.augustam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt kafejnīcas ēkas (kadastra apzīmējums 1300 026 4810 001) konservāciju un informēt Domes Pilsētplānošanas nodaļu par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu.
5. Lēmuma 3. vai 4. punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, pilnvarot Jūrmalas pilsētas domes izpilddirektoru saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedi naudu.
6. 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 piespiedi izpildi norādāms uz turpmāk minēto.

Piespiedi izpildes mērķis: būtu panākt šī administratīvā akta izpildi un faktiski nekādi argumenti nevar kalpot par pamatu tam, ka Ēka netiek sakārtota, jo Nekustamā īpašuma Īpašniekam ir jāapzinās konstatētais par Ēkas cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu stāvokli.

Ja adresāts labprātīgu izpildi nav veicis, administratīvo aktu var izpildīt piespiedi 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 uzlikta pienākuma izpilde.

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 adresātam iespēju pašam izpildīt uzlikto pienākumu, t.i., neiesaistīt citu personu (aizvietotājizpilde vai tiešā spēka palīdzība) uzlikta 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 juridiskai personai ir 50 euro, bet maksimālā ir 10000 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 šī lēmuma lemjošās daļas 3. un 4.punkta izpildi.

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 Īpašniekam 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 uzlikta 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