



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

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

LĒMUMS Jūrmalā

2021.gada 25.martā

Nr. _____ 123
(protokols Nr.4, 25.punkts)

Par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku Tukuma ielā 22A, Jūrmalā, konservāciju

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), izskatot Domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Tukuma ielā 22A, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 526 4705), (turpmāk arī – Nekustamais īpašums), un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, konstatē:

[1] Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000448817 Nekustamais īpašums sastāv no būvju īpašuma: apsardzes centra (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 002) un garāžas (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 003) (turpmāk arī – Ēkas). Nekustamā īpašuma īpašnieks – UAB "BENEMORIUS", reģistrācijas numurs 303180503 (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2020.gada 7.augustā sagatavoja atzinumu Nr.BIS-BV-15.1-2020-569 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk arī – Atzinums). 2020.gada 5.augustā veicot Ēku pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[2.1] Ēku fasādēs vietām sācies mūra erozijas process: izskalota mūra saistviela, izdrūp – izkrīt ķieģeļi. Zemes vienība Tukuma ielā 22A, Jūrmalā, nav norobežota un Ēkas nav noslēgtas. Ēkās var brīvi iekļūt nepiederošās personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Ēku fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis un ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas prasībām. Ēkas ir uzskatāmas par cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām.

[2.2] Ēkas neatbilst:

[2.2.1] Civillikuma 1084.pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jānodrošina savu Ēku uzturēšana tādā stāvoklī, ka no tām 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 Ēkām 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 2019.gada 31.oktobra saistošo noteikumu Nr.44 „Sabiedriskās kārtības, būves, tās teritorijas un sanitārās tīrības uzturēšanas un īpašumam piegulošās publiskā lietošanā esošas teritorijas kopšanas noteikumi” (turpmāk arī – Saistošie noteikumi Nr.44) 5.12.apakšpunktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēku īpašniekam Nekustamā īpašuma un īpašumam piegulošajā teritorijā ir pienākums uzturēt būvju fasādes un citas ārējās konstrukcijas, ievērojot šādas prasības:

- 5.12.3. nepieļaut bojājumus būvju lietusūdens novadīšanas sistēmu elementos (caurumus, atsevišķu elementu neesamību u.c.);
- 5.12.4. nepieļaut būvju dekoratīvo elementu bojājumus;
- 5.12.6. atjaunot būvju apdares materiālu gadījumā, ja tas plaisā, drūp vai citādi deformējas;
- 5.12.7. atjaunot būvju fasāžu un citu ārējo konstrukciju krāsojumu gadījumā, ja tas izbalē, nolūp, noskalojas vai citādi zaudē sākotnējo stāvokli.

[2.2.4] Domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kuros 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 apdraudējumu cilvēkiem un pilsētvides ainavas degradāciju Nekustamā īpašuma Īpašnieks, veic to uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un šo noteikumu prasībām.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2020.gada 10.augustā nosūtīja Nekustamā īpašuma Īpašniekam informatīvu vēstuli par administratīvās lietas ierosināšanu un Nekustamā īpašuma pārbaudi (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/2493) 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. Atzinumā Nekustamā īpašuma Īpašniekam tika uzdots līdz 2020.gada 24.augustam iesniegt Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu par konstatētiem pārkāpumiem Nekustamajā īpašumā.

[5] Nekustamā īpašuma Īpašnieks nav iesniedzis Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu par Atzinumā konstatētiem pārkāpumiem un to novēršanas pasākumiem, kā arī, veicot atkārtotu Nekustamā īpašuma apsekošanu, konstatēts, ka Ēku sakārtošanas darbības nav uzsāktas.

[6] Domes 2017.gada 26.oktobra saistošo noteikumu Nr.29 “Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.29) 3.punktā noteikts, ka būvei, kas klasificēta kā vidi degradējoša, sagruvuša vai cilvēku drošību apdraudoša, ar nākamo mēnesi, pēc būves 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 Nekustamā īpašuma Īpašnieks nav nodrošinājis Ēku sakārtošanu un to, ka Ēku esošais stāvoklis var apdraudēt tās īpašnieku, kaimiņus kā arī citas personas, Ēkas Tukuma ielā 22A, Jūrmalā ir uzskatāmas un klasificējamas par cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām. Vienlaikus, ņemot vērā to, ka zemes vienība Tukuma ielā 22A, Jūrmalā nepieder Ēku īpašniekam, Nekustamais īpašums būtu apliekamas ar nodokļa likmi 3 procentu apmērā no 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 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 būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves 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 būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem):

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

- ja būves 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 būvju īpašniekam:

- sakārtot būvi, veikt būves konservāciju vai nojaukt būvi tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļūvusi bīstama;

- sakārtot būvi, lai tā atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja būve bojā ainavu.

Pašvaldības domes lēmumu var pārsūdzēt APL noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas.

[11] Ņemot vērā to, ka Ēkas ir cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas, Domes pienākums ir Nekustamā īpašuma Īpašniekam uzdot veikt Ēku konservāciju, 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 būvju 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 konservācijai ir nosakāms līdz 2021.gada 30.jūlijam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Nekustamā īpašuma Īpašnieks Pilsētplānošanas nodaļā iesniegtu paskaidrojuma rakstu Ēku konservācijai un

saņemtu tajā atzīmi par Ēku konservācijas darbu akceptu un informētu Pilsētplānošanas nodaļu par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu.

Nekustamā īpašuma īpašumtiesību 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 īpašuma tiesību pārņēmējam.

Nemot 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 deviņo daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 159.punktu, Apbūves noteikumu 2459.punktu, Saistošo noteikumu Nr.44 5.12.apakšpunktu un Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Klasificēt apsardzes centru (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 002) un garāžu (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 003) Tukuma ielā 22A, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas ēkas.
2. Aplikt apsardzes centru (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 002) un garāžu (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 003) Tukuma ielā 22A, Jūrmalā ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā no ēku kadastrālās vērtības.
3. Uzdot Ēku, Tukuma ielā 22A, Jūrmalā Īpašniekam, līdz 2021.gada 30.jūlijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt apsardzes centra (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 002) un garāžas (kadastra apzīmējums 1300 026 4709 003) Tukuma ielā 22A, Jūrmalā konservāciju un informēt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļu par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu.
4. Lēmuma 3.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, pilnvarot Jūrmalas pilsētas domes izpildedirektoru 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 Nekustamā īpašuma Īpašniekam ir jāapzinās konstatētais par Ēku cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu 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 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) 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 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.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 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.

