



JŪRMALAS DOME

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

LĒMUMS Jūrmalā

2022.gada 17.februārī

Nr. _____ 66

Par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku Alejas ielā 6, Jūrmalā, konservāciju

(protokols Nr.3, 39.punkts)

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Alejas ielā 6, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 026 3806), (turpmāk arī – Nekustamais īpašums), un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.7140 (turpmāk – Nodalījums) Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 026 3806) ar kopējo platību 2324m², no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 026 3806 001) un palīgceltnes (kadastra apzīmējums 1300 026 3806 002). Nekustamā īpašuma īpašnieks – Park Hotel Ķemeri, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103827462 (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes Pieminekļu sarakstu Nekustamajā īpašumā esošā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 026 3806 001 ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis Nr.5359.

[3] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta sesto daļu, 2021.gada 13.novembrī sagatavoja atzinumu Nr.BIS-BV-15.1-2021-945 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk – Atzinums). 2021.gada 10.novembrī veicot Nekustamā īpašuma pārbaudi, tika konstatēts, ka:

[3.1] Zemes vienībā ar kadastra Nr.1300 026 3806, Alejas ielā 6, Jūrmalā, atrodas dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 026 3806 001 (turpmāk – Ēka) un palīgceltne ar kadastra apzīmējumu 1300 026 3806 002 (turpmāk - Palīgēka). Ēka un Palīgēka turpmāk kopā sauktas – Ēkas.

Ēka nav apdzīvota un ir noslēgta. Ēkas jumta un nesošo sienu konstrukcija zaudējusi savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, atrodas avārijas stāvoklī. Ēkas jumta un sienu konstrukcija vietām ir atklāta un ir pakļauta ārējo laika apstākļu nelabvēlīgai ietekmei, kas strauji saīsina ēkas kalpošanas laiku. Ēkas fasādes 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 vidi degradējošu.

Palīgēkas jumta un nesošo sienu konstrukcija zaudējusi savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, atrodas avārijas stāvoklī. Tās ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas prasībām. Palīgēka ir uzskatāma par vidi degradējošu.

[3.2] Ēkas neatbilst:

[3.2.1] Civillikuma 1084.pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Nekustamā īpašuma 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;

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

- 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- 2) ugunsdrošība;
- 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
- 4) lietošanas drošība;

[3.2.3] Likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 11.pantā noteiktajam, jo fiziskajām un juridiskajām personām jānodrošina, lai tiktu saglabāti kultūras pieminekļi, kas ir to īpašumā (valdījumā). Valsts īpašumā esošo kultūras pieminekļu saglabāšanu nodrošina to valdītāji.

Kultūras pieminekļa īpašnieka (valdītāja) pienākums ir:

- 1) ievērot likumdošanas un citus normatīvos aktus, kā arī Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu;
- 2) informēt Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi par katru bojājumu, kas radies īpašumā (valdījumā) esošajam kultūras piemineklim;
- 3) laikus informēt Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi par būvniecības iecerēm un jebkuru saimniecisko darbību, kas pārveido kultūras pieminekli, tā apkārtējo vidi aizsardzības zonas robežās vai kas var ietekmēt kultūras pieminekļa saglabāšanu, piekļūšanu šim piemineklim vai tā vizuālo uztveramību.

[3.2.4] Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 158.punktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēku stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.panta noteiktām būtiskām prasībām attiecībā uz Ēku lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti, Ēkas fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis, kā ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (būve ir vidi degradējoša vai bojā ainavu), kuras ir noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos par namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu;

[3.2.5] Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 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 Ēku uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un Apbūves noteikumu prasībām;

2474. – 2477.punktos noteiktajām prasībām par arhitektūras un vēstures pieminekļu saglabāšanu.

[4] Domes Pilsētplānošanas pārvalde 2021.gada 13.novembrī nosūtīja Nekustamā īpašuma Īpašniekam informatīvu vēstuli par administratīvās lietas ierosināšanu un Nekustamā īpašuma pārbaudi (reģistrēta ar lietvedības Nr.14-1/2212) un šī lēmuma 3.punktā minēto Atzinumu.

[5] 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 iesniegt līdz 2021.gada 15.decembrim Domes Pilsētplānošanas pārvaldē viedokli un argumentus par konstatētajiem pārkāpumiem.

[6] Nekustamā īpašuma Īpašnieks 2021.gada 16.novembrī iesniedzis Domes Pilsētplānošanas pārvaldē paskaidrojumu (reģistrēts ar lietvedības Nr.14-3/5306) par Ēku Alejas ielā 6, Jūrmalā, sakārtošanu (turpmāk – Paskaidrojums). Paskaidrojumā Nekustamā īpašuma Īpašnieks Domes Pilsētplānošanas pārvaldei izsaka viedokli par to, ka Ēku atjaunošana nav ekonomiski pamatota un iespējama, norāda, ka teritorija ir pilnībā norobežota ar slēgtu žogu, kā arī ierosina izstrādāt un saskaņot Ēku nojaukšanas un Ēkas pārbūves projektu, kas paredzētu pilnīgu Ēku sagruvušo konstrukciju demontāžu un jaunas, analogas Ēkas būvniecību.

[7] 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 klasificētas kā vidi degradējoša, sagrūvusi 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.

[8] 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 atbilstoši Apbūves noteikumu 2459.punktā noteiktām prasībām un to, ka Ēkas sava tehniskā stāvokļa dēļ var apdraudēt tās īpašnieku, kaimiņus, citas personas, Ēkas ir uzskatāmas un klasificējamas par cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām Ēkām. Vienlaikus Ēkas būtu apliekamas ar nodokļa likmi trīs procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai ēku kadastrālās vērtības.

[9] Jūrmalas 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 apdraudošām un vidi degradējošām Ēkām.

[10] 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.

[11] Saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 158.punktu ēka ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem):

- ja tās 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. Jūrmalas domes lēmumu var pārsūdzēt APL noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas.

[12] Ņemot vērā to, ka Ēkas ir cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas, Jūrmalas 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 Ēku sakārtošanu. Līdz ar to secināms, ka šāds termiņš ir izvērtējams un nosakāms katrā individuālā gadījumā, atkarībā no lietas faktiskajiem apstākļiem.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr.529 “Ēku būvnoteikumi” (turpmāk – Ēku būvnoteikumi) 44.punktā noteikto, ja ekspluatācijā pieņemtas ēkas stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti un pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu par šādas ēkas konservāciju, būvniecības ierosinātais institūcijā, kura pilda būvvaldes funkcijas, iesniedz paskaidrojuma raksta I daļu, kurai pievieno šo noteikumu 8. un 9.¹ punktā minētos dokumentus, kā arī šādus dokumentus:

- 1) ēkas konservācijas darbu veikšanas projektu, kurš sastāv no:
- 2) skaidrojoša apraksta par konservācijas veikšanu un nepieciešamo konservācijas darbu saraksta;
- 3) risinājumiem, vai, ja nepieciešams, grafiskās daļas būvkonstrukciju noturības zudumu un ēkas elementu turpmākās bojāšanās novēršanai;
- 4) risinājumiem bīstamības cilvēku dzīvībai un veselībai vai videi novēršanai;
- 5) kultūrvēsturiskās inventarizācijas aktu, ja ēka ir kultūras piemineklis;
- 6) darbu organizēšanas projektu.

Jūrmalas dome uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš Ēku konservācijai ir nosakāms līdz 2022.gada 1.jūlijam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Īpašnieks Pilsētplānošanas pārvaldē, saskaņā ar Ēku būvnoteikumu 44.punktā noteikto, iesniegtu paskaidrojuma rakstu Ēku konservācijai un saņemtu tajā atzīmi par Ēku konservācijas darbu akceptu un informētu Pilsētplānošanas pārvaldi 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 deviņo daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 159.punktu, Apbūves noteikumu 2459.punktu un Saistošo noteikumu Nr.29 3.punktu, Jūrmalas dome **nolemj**:

1. Klasificēt Ēkas Alejas ielā 6, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas ēkas.
2. Piemērot Ēkām Alejas ielā 6, Jūrmalā, nekustamā īpašuma nodokļa likmi trīs procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritisgās zemes kadastrālās vērtības vai ēku kadastrālās vērtības.
3. Uzdot nekustamā īpašuma Alejas ielā 6, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 026 3806) Īpašniekam līdz 2022.gada 1.jūlijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt Ēkām Alejas ielā 6, Jūrmalā konservāciju un informēt Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldi par būvdarbu uzsākšanu un pabeigšanu.
4. Lēmuma 3.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, pilnvarot Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības izpildedirektoru saskaņā ar APL 370.panta noteikumiem administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.
5. Uzdot lēmuma izpildi kontrolēt Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldei.

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, Administrācija 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 (Administrācija), 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, Jūrmalas 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 Jūrmalas 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, Jūrmalas dome aicina šī lēmuma adresātu, Nekustamā īpašuma Īpašnieku labprātīgi būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt šī lēmuma lemjošās daļas 3.punkta izpildi.

Jūrmalas dome brīdina, ja ar šo administratīvo aktu uzliktais pienākums netiks izpildīts labprātīgi iepriekš norādītajā termiņā, Administrācija 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 Administrācijas 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