



JŪRMALAS DOME

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

LĒMUMS Jūrmalā

2023. gada 26. janvārī

Nr. _____ 22

Par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku Jaunā ielā 19, Jūrmalā

(protokols Nr. 1, 28. punkts)

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Jaunā ielā 19, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 009 4504), (turpmāk arī – Nekustamais īpašums), un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3381, Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 009 4504) ar kopējo platību 927 m², un uz tās esošas divas dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 4504 001 un 1300 009 4504 003) un divām palīgēkām (kadastra apzīmējums 1300 009 4504 002 un 1300 009 4504 004). Nekustamā īpašuma īpašniece – *Vārds Uzvārds* (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes Pieminekļu sarakstu, Nekustamajā īpašumā esošā dzīvojamā māja (kadastra apzīmējumu 1300 009 4504 003) ir Valsts kultūras piemineklis (arhitektūras vai vēstures piemineklis) ar objekta valsts aizsardzības Nr. 5473.

[3] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas nodaļas būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta sesto daļu, 2022. gada 9. decembrī, vizuāli apsekoja Nekustamo īpašumu un konstatēja būvniecības regulējošo normatīvo aktu pārkāpumus. Pamatojoties uz konstatēto, tika sagatavots atzinums Nr. BIS-BV-15.1-2022-1399 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk – Atzinums).

[3.1] Atzinumā tika konstatēts, ka zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 1300 009 4504, Jaunā ielā 19, Jūrmalā, atrodas cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 4504 003 (turpmāk – Ēka). Ēkas pamati, vertikālā konstrukcija un jumta nesošie elementi (konstrukcijas) stāvoklis daļēji ir zaudējis savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, atrodas avārijas stāvoklī. Ēkas konstrukcijas ir ilgstoši pakļautas ārējo laika apstākļu nelabvēlīgai ietekmei, kas strauji saīsina Ēkas kalpošanas laiku. 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.

[3.2] Pamatojoties uz konstatēto, Administrācijas Pilsētplānošanas pārvalde 2022. gada 13. decembrī nosūtīja Nekustamā īpašuma Īpašniekam informatīvu vēstuli par

administratīvās lietas ierosināšanu (ar izejošo lietvedības reģistrācijas Nr. 14-1/2767) un šī lēmuma 3. 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.

[4.1] Atzinumā Nekustamā īpašuma Īpašniekam tika uzdots līdz 2022. gada 29. decembrim iesniegt Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldē viedokli un argumentus par konstatētajiem pārkāpumiem.

[4.2] Nekustamā īpašuma Īpašnieks 2022. gada 27. decembrī iesniedzis Administrācijā paskaidrojumu (reģistrēts ar lietvedības Nr. 1.1-39/22S-21137) par konstatēto, kurā norāda, ka tiks uzsākti Ēkas sakārtošanas darbi.

[5] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 55. panta 2. punktu, Jūrmalas Būvvaldē (turpmāk – Būvvalde) tika ierosināta administratīvā lieta.

[5.1] Ēka neatbilst:

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

[5.1.2] 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;

[5.1.3] 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 likumus un citus normatīvos aktus, kā arī norādījumus par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu;

2) informēt Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi par katru bojājumu, kas radies īpašumā (valdījumā) esošajam valsts un reģiona nozīmes kultūras piemineklim, bet pašvaldību — par bojājumiem, kas apdraud vietējās nozīmes kultūras pieminekļa saglabāšanu;

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.

[5.1.4] Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 158. punktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Ēkas 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.

[5.1.5] 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, kā arī ievērot 2474. – 2477. punktus noteiktajām prasībām par arhitektūras un vēstures pieminekļu saglabāšanu.

[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, sagrūvusi vai cilvēku drošību apdraudoša, ar nākamo mēnesi, pēc būves klasificēšanas attiecīgajā būvju kategorijā, piemēro nodokļa likmi trīs 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 Ēkas sakārtošanu atbilstoši Apbūves noteikumu 2459. punktā noteiktām prasībām un to, ka Ēka sava tehniskā stāvokļa dēļ var apdraudēt tās īpašnieku, kaimiņus, citas personas, Ēka ir uzskatāmas un klasificējamas par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu Ēku. Vienlaikus Ēka būtu apliekama ar nodokļa likmi trīs procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: Ēkas piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai Ēkas kadastrālās vērtības.

[8] Jūrmalas 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 Ēku klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošām un vidi degradējošām Ēku.

[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 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 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.

[10.1] Vispārīgo būvnoteikumu 159. punktā noteikts, ka pašvaldība uzdod ēkas 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 kļuvusi bīstama;

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

[11] 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 Ēku Jaunā ielā 19, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku.
2. Piemērot Ēkai Jaunā ielā 19, Jūrmalā, nekustamā īpašuma nodokļa likmi **trīs procentu** apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai ēku kadastrālās vērtības.

Atbilstoši APL 70. panta pirmajai daļai šis lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Lēmumu var pārsūdzēt APL noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Šī administratīvā akta apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur tā darbību (Būvniecības likuma 21. panta desmitā daļa).

Priekšsēdētāja

R. Sproģe