



JŪRMALAS DOME

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

LĒMUMS

Jūrmalā

2023. gada 28. februārī

Nr. _____ 58

Par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku Upes ielā 2, Jūrmalā

(protokols Nr. 2, 15. punkts)

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Upes ielā 2, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 014 2206), (turpmāk – Nekustamais īpašums) un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 6645 (turpmāk – Zemesgrāmatas nodalījums), Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 014 2206) ar kopējo platību 4131 m², un uz tās esošā dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 014 2206 001) un pansionāta ēka (kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002). Nekustamā īpašuma īpašnieki ir *Vārds Uzvārds* un Makara Holding Ltd, reģistrācijas numurs 80000178870.

[1.1] Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2. iedaļas ierakstā Nr. 7.1. noteikts, ka Makara Holding Ltd, reģistrācijas numurs 80000178870, lietošanā pāriet zemes gabals “A” 1000 m² platībā ar pamatceltni (kadastra apzīmējums 1300 014 2206 001).

[1.2] Savukārt, Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2. iedaļas ierakstā Nr. 7.2. noteikts, ka *Vārds Uzvārds*, (turpmāk – Īpašnieks) lietošanā pāriet zemes gabals “B” 3131 m² platībā un pamatceltne (kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002). Pamats – 2015. gada 11. marta Vienošanās par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Upes ielā 2, dalītu lietošanu.

[2] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas nodaļas būvinspektors, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta sesto daļu, 2022. gada 1. oktobrī kontrolējot ekspluatācijā pieņemtās būves drošumu, veica vispārīgo vizuālo apskati un konstatēja būvniecības regulējošo normatīvo aktu pārkāpumus. Pamatojoties uz konstatēto, Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas nodaļas būvinspektors sagatavoja atzinumu Nr. BIS-BV-15.1-2022-1340 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Atzinumā tika konstatēts, ka:

[2.1] Nekustamajā īpašumā atrodas cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša pansionāta ēka (kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002) (turpmāk – Ēka). Ēka daļēji ir cietusi ugunsgrēkā. Ir bojātas vertikālās un jumta nesošās konstrukcijas, kā arī fasādes dēļu iesegums un tās krāsojums. Ugunsgrēka rezultātā ir cietusi Ēkas ziemeļu fasāde un daļēji ir sabrucis Ēkas vējtveris. Papildus konstatējama jumta daļēja iebrukšana, kā rezultātā nesošās konstrukcijas zaudējušas savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, atrodas avārijas stāvoklī un neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā

noteiktajām prasībām. Ēkas konstrukcijas ilgstoši pakļautas ārējo laika apstākļu nelabvēlīgai ietekmei, kas strauji saīsina Ēkas kalpošanas laiku un palielina iespējamu, ka Ēka var sabrukt. Vienlaikus norādams, ka Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala teritorija nav norobežota, kā rezultātā, nekustamajā īpašumā un Ēkā var brīvi iekļūt nepiederošas personas, radot veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. 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] Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 55. panta 2. punktu Jūrmalas Būvvaldē (turpmāk – Būvvalde) tika ierosināta administratīvā lieta.

[2.3] Ēka neatbilst:

[2.3.1] 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 tās lietotājiem;

[2.3.2] Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā visā ekonomiski pamatotajā ekspluatācijas laikā Ēkas 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.

[2.3.3] 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 Ēkas 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 nekustamo īpašumu uzturēšanu;

[2.4.4] 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”, 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 pilsētvides ainavas degradāciju, īpašnieks veic ēku uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un Apbūves noteikumu prasībām;

[3] Saskaņā ar APL 62. panta pirmo daļu, lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kas varētu būt nelabvēlīgs adresātam, iestāde (konkrētajā gadījumā Būvvalde) noskaidro un izvērtē adresāta viedokli un argumentus šajā lietā. Savukārt APL 62. panta otrās daļas 3. punkts noteic, ka personas viedokļa un argumentu noskaidrošana nav nepieciešama, ja no gadījuma būtības izriet, ka personas viedokļa noskaidrošana nav iespējama vai nav adekvāta. Ņemot vērā šajā Atzinumā norādītos faktiskos apstākļus, adresāta viedokļa noskaidrošana pirms lēmuma izdošanas nav lietderīga.

[4] 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

3 procentu apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības: būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai būves kadastrālās vērtības.

[5] 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 uzskatāma un klasificējama par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku. Vienlaikus Ēka būtu apliekama ar nodokļa likmi trīs procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: Ēkai piekritīgās zemes kadastrālās vērtības, vai Ēkas kadastrālās vērtības.

[6] 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 Ēkas klasificēšanu kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku.

[7] 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.

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.

[8] 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.

[9] 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.

[10] Ņemot vērā to, ka Ēka ir cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša, Jūrmalas domei ir pienākums Nekustamā īpašuma Īpašniekam uzdot veikt Ēkas konservāciju vai nojaukšanu, nosakot samērīgu lēmuma izpildes termiņu.

[10.1] 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.

[10.2] Saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" (turpmāk – Ēku būvnoteikumi) 25. punktā noteikto, ja ekspluatācijā pieņemtas ēkas stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti vai ja ēka nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama, tad, ierosinot šādas ēkas konservāciju, 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 un informāciju:

25.1. ēkas konservācijas darbu veikšanas projektu, kurā ietver:

25.1.1. skaidrojošu aprakstu par konservācijas veikšanu un nepieciešamo konservācijas darbu sarakstu;

25.1.2. risinājumus vai, ja nepieciešams, grafisko daļu būvkonstrukciju noturības zudumu un ēkas elementu turpmākās bojāšanās novēršanai;

25.1.3. risinājumus bīstamības cilvēku dzīvībai un veselībai vai videi novēršanai;

25.2. darbu organizēšanas projektu, ja pašvaldība lēmumā par ēkas konservāciju to ir norādījusi;

25.3. citus dokumentus, kas raksturo ēku un nepieciešami lēmuma pieņemšanai.

[11] Jūrmalas dome uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš Ēkas sakārtošanai vai nojaukšanas projekta izstrādei ir nosakāms līdz 2023. gada 1. maijam, jo tas ir pietiekams termiņš, lai Īpašnieks Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldē, saskaņā ar Ēku būvnoteikumu 6. punktā noteikto, iesniegtu paskaidrojuma rakstu Ēkas konservācijai vai nojaukšanai un saņemtu tajā atzīmes par ieceres akceptu, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvdarbu 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 62. panta otro daļu, 65. panta trešo daļu, 66. pantu, 70. pantu un 75. panta otro daļu, Būvniecības likuma 21. panta devīto daļu, Apbūves noteikumu 2459. punktu un Saistošo noteikumu Nr. 29 3. punktu, Jūrmalas dome **nolemj**:

1. Klasificēt Ēku Upes ielā 2, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošas ēku.
2. Piemērot Ēkai Upes ielā 2, Jūrmalā, nekustamā īpašuma nodokļa likmi **trīs procentu** apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības: ēkām piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai ēku kadastrālās vērtības.
3. Noteikt pienākumu Ēkas Upes ielā 2, Jūrmalā Īpašniekam līdz 2023. gada 1. maijam būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, Būvniecības informācijas sistēmā iesniegt speciālajos būvnoteikumos noteiktos dokumentus Ēkas Upes ielā 2, Jūrmalā konservācijai vai nojaukšanai, saņemot paskaidrojuma rakstā atzīmes par būvniecības ieceres akceptu, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvdarbu pabeigšanu.

4. Lēmuma 3. punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, pilnvarot Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības izpilddirektoru 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. 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).

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 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 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.

Saskaņā ar Būvniecības likuma 21. panta desmito daļu, 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.

Priekšsēdētāja

R. Sproģe