



## 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. \_\_\_\_\_ 59**

Par civvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu ēku Dzintaru prospektā 11, Jūrmalā

(protokols Nr. 2, 16. punkts)

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 11, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 008 1104), (turpmāk – Nekustamais īpašums) un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2094, Nekustamā īpašuma sastāvā ir sanatorijas ēka (kadastra apzīmējums 1300 008 1104 008), kas saistīta ar zemes gabalu Dzintaru prospektā 11, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 008 1104). Nekustamā īpašuma īpašnieks ir Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Seasky” reģistrācijas Nr. 50003919141 (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvalde 2022. gada 17. novembrī nosūtīja Būvniecības valsts kontroles birojam vēstuli (izejošais lietvedības reģistrācijas Nr. 14-1/2608) ar lūgumu, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta sesto daļu, veikt Nekustamā īpašuma vispārīgu vizuālo apskati, kuras laikā fiksēt un novērtēt redzamos bojājumus un sagatavot atzinumu par vidi degradējošu, pilsētvidei un apkārtējiem iedzīvotājiem bīstamu ēku.

[2.1] Būvniecības valsts kontroles birojs (turpmāk – BVKB) 2022. gada 1. decembrī veicot vizuālo pārbaudi konstatēja, ka sanatorijas ēka (kadastra apzīmējums 1300 008 1104 008) (turpmāk – Ēka) neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā būvei noteiktajām būtiskajām prasībām, ir vidi degradējoša būve un bīstama apkārtējiem iedzīvotājiem. Pamatojoties uz konstatēto, BVKB sagatavoja atzinumu Nr. BIS-BV-15.1-2022-1352 par būves ekspluatācijas pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Atzinumā tika konstatēts, ka:

[2.2] Ēka ilgstoši netiek ekspluatēta un nesošās konstrukcijas vizuāli ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī. Pastāv bīstamības apkārtējiem iedzīvotājiem, jo Ēka atrodas starp ekspluatējamām mājām. Atzinumā fiksētie nesošo konstrukciju bojājumi, nenodrošina ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti un ēkas lietošana nav pieļaujama, jo atsevišķas konstrukcijas iespējams var neprognozējami sagrūt. Tas apdraud personu dzīvību, veselību un īpašumu. Nesošās konstrukcijas zaudējušas savu mehānisko stiprību, stabilitāti un lietošanas drošību, atrodas avārijas stāvoklī un neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām prasībām. 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.

[2.3] Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 55. panta 3. punktu Jūrmalas Būvvaldē (turpmāk – Būvvalde) tika ierosināta administratīvā lieta.

[2.4] Ēka neatbilst:

[2.4.1] 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;

[2.4.2] 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.

[2.4.3] 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 Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2012. gada 11. oktobra saistošos 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) 6.6. sadaļā “Par nekustamo īpašumu uzturēšanu”.

[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 trīs 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] 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.

[8] 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.

Nemot 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, Apbūves noteikumu 2459. punktu un Saistošo noteikumu Nr. 29 3. punktu, Jūrmalas dome **nolemj**:

1. Klasificēt Nekustamā īpašuma Ēku, kā cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošas ēku.
2. Aplikēt Nekustamā īpašuma Ēku ar 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