



JŪRMALAS DOME

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

LĒMUMS
Jūrmalā

Nr. _____
(protokols Nr. , . punkts)

Par vidi degradējošām ēkām
Raudas ielā 2, Jūrmalā

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Raudas ielā 2, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 019 3508) (turpmāk – Nekustamais īpašums) un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3734, nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 019 3508) 1343 m² platībā un uz tās atrodas dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 1300 019 3508 001) un trīs palīgēkas (būves kadastra apzīmējums 1300 019 3508 002; 1300 009 3508 003 un 1300 019 3508 004) ar adresi: Raudas iela 2, Jūrmala. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz *Vārds Uzvārds* (turpmāk – Īpašnieks) vārda.

[2] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas būvinspektors atbilstoši Būvniecības likuma 21. panta sestajai daļai, kontrolējot ekspluatācijā pieņemtās būves drošumu, 2025. gada 7. janvārī, veicot foto fiksāciju, vizuāli apsekoja Nekustamo īpašumu un konstatēja, ka Nekustamajā īpašumā atrodas dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 1300 019 3508 001) un palīgēkas (būves kadastra apzīmējums 1300 019 3508 002; 1300 009 3508 003 un 1300 019 3508 004), (turpmāk – Ēkas), kuru vizuālais stāvoklis neatbilst ekspluatējamo ēku regulējošo normatīvo aktu prasībām, netiek apdzīvotas un bojā pilsētas ainavu.

[2.1] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 55. panta 2. punktam, Administrācijas Pilsētplānošanas pārvalde ierosināja administratīvo lietvedību.

[2.2] Pamatojoties uz konstatēto, Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas būvinspektors 2025. gada 16. janvārī sagatavoja atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi ar Nr. BIS-BV-15.1-2025-50 (turpmāk – Atzinums).

[2.3] Atzinumā tika konstatēts, ka Nekustamajā īpašumā atrodas vidi degradējošas Ēkas. Ēkām pieļauti būtiski fasāžu elementu – krāsojuma, apdares materiālu un citu konstrukciju bojājumi, atsevišķu elementu un detaļu deformācija vai neesība. Nav nodrošināta logu stiklojuma un durvju aizdare. Ēkas neatbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām. Ēkas ir uzskatāmas par vidi degradējošām.

[3] Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 59. panta otro un ceturto daļu, 62. panta pirmo daļu, kā arī pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 59. panta pirmo daļu, ka "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".

[3.1] Administrācijas Pilsētplānošanas pārvalde 2025. gada 10. martā nosūtīja Īpašniekam Atzinumu (ar lietvedības Nr. 14-1/244), kurā tika lūgumu līdz 2025. gada 3. februārim sniegt skaidrojumu par konstatēto un turpmākajām darbībām Ēku sakārtošanā.

[3.2] 2025. gada 14. martā Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas būvinspektors telefoniski saņemts Īpašnieka paskaidrojums, kurā tika norādīts, ka veikti Ēku logu un durvju aizdare ar kokšķiedra plāksnēm un noslēgta teritorija. Vienaļikus norādāms, ka tuvākajā laikā tiks uzsākti Ēku sakārtošanas darbi.

[4] Atbilstoši Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 2. punktam, pašvaldības kompetencē ir izskatīt jautājumus par pilnīgi vai daļēji sagruvušu, bīstamu vai ainavu bojājošu būvju sakārtošanu vai nojaukšanu.

[5] Ēkas neatbilst:

[5.1] Civillikuma 1084. pantā noteiktām prasībām, jo konkrētajā gadījumā Nekustamā īpašuma Īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jānodrošina savu Ēkas uzturēšana tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem;

[5.2] 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.

[5.3] Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 “Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”” 2437. punktā noteiktajām prasībām, jo konkrētajā gadījumā, lai novērstu pilsētvides ainavas degradāciju, īpašnieks veic ēkas uzturēšanu un sakopšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

[6] Jūrmalas pilsētas 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, sagruvusi vai cilvēku drošību apdraudēša, 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 Ēku Īpašnieks nav nodrošinājis Ēku sakārtošanu atbilstoši Apbūves noteikumu 2437. punktā noteiktām prasībām un to, ka Ēkas sava tehniskā stāvokļa dēļ var apdraudēt tās īpašnieku, kaimiņus, citas personas, kā arī to, ka Ēkas bojā pilsētas ainavu, Ēkas ir uzskatāmas un klasificējamas kā vidi degradējošas. Vienaļikus Ēkas būtu apliekamas ar nodokļa likmi trīs procentu apmērā no atbilstoši lielākās kadastrālās vērtības.

[8] 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 vidi degradējošas.

[9] Būvniecības likuma 21. panta devītajā daļā noteikts, ja ēka ir sagruvusi 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.

Ņemot vērā to, ka Ēkas ir vidi degradējošas, Jūrmalas domes pienākums ir Ēku Īpašnieku motivēt tās sakārtot, piemērojot paaugstināto nodokli.

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 īpašuma 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, Būvniecības likuma 21. panta devīto daļu, Apbūves noteikumu 2437. punktu un Saistošo noteikumu Nr. 29 3. punktu, **Jūrmalas dome nolemj:**

1. Klasificēt Ēkas Raudas ielā 2, Jūrmalā, kā vidi degradējošas.
2. Piemērot Ēkām Raudas ielā 2, Jūrmalā, nekustamā īpašuma nodokļa likmi **trīs procentu** apmērā no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības: būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības vai būves 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.

Priekšsēdētāja

R.Sproģe