



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 degradējošas ēkas Stabu ielā 8,
Jūrmalā, konservāciju

Izskatot Jūrmalas domes rīcībā esošo dokumentāciju par nekustamo īpašumu Stabu ielā 8, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 004 8003), (turpmāk – Nekustamais īpašums) un izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, Jūrmalas dome konstatē turpmāk minēto:

[1] Saskaņā ar informāciju no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000569843, nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 004 8003) 1552 m² platībā un uz tās atrodas trīs dzīvojamās ēkas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8003 001; 1300 004 8003 004 un 1300 004 8003 005) un divas palīgēkas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8003 002 un 1300 004 8003 003) ar adresi: Stabu iela 8, Jūrmala. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz SIA "SKB65", reģistrācijas Nr. 40203455187 (turpmāk – Īpašnieks).

[2] Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldes Būvinspekcijas būvinspektors, atbilstoši Būvniecības likuma 21. panta sestajai daļai, kontrolējot ekspluatācijā pieņemtās būves drošumu, 2025. gada 12. februārī, veicot foto fiksāciju, vizuāli apsekoja Nekustamo īpašumu un konstatēja, ka Nekustamajā īpašumā atrodas dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8003 001), (turpmāk – Ēka), kuras tehniskais un vizuālais stāvoklis neatbilst ekspluatējamu ēku regulējošo normatīvo aktu prasībām.

[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 10. martā sagatavoja atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi ar Nr. BIS-BV-15.1-2025-322 (turpmāk – Atzinums).

[2.3] Atzinumā tika konstatēts, ka Nekustamajā īpašumā atrodas cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša ēka. Ēkai pielauti būtiski fasāžu elementu un konstrukciju bojājumi, atsevišķu elementu un detaļu deformācija vai neesība. Nav nodrošināta logu stiklojuma un durvju aizdare. Ēkās brīvi var iekļūt nepiederošas personas. Ēku tehniskais un vizuālais stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām. Ēka ir uzskatāma par cilvēku drošību apdraudošu un vidi degradējošu.

[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. 14-1/622), kurā tika lūgts līdz 2025. gada 24. martam sniegt skaidrojumu par konstatēto un turpmākajām darbībām Ēkas sakārtošanā.

[3.2] 2025. gada 21. martā Administrācijā saņemts Īpašnieka paskaidrojums, kurā tika norādīts, ka tiks veikti Ēkas konservācijas darbi, kā arī tiks veikta teritorijas nožogošana, lai teritorijā nevarētu iekļūt nepiederošas personas (turpmāk – Paskaidrojums).

[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] Ar 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, 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 Ēkas Īpašnieks nav nodrošinājis Ēkas sakārtošanu atbilstoši Apbūves noteikumu 2437. 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. Vienlaikus Ēka ir apliekama 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 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.

[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 Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 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.

[11] 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.

[12] Atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” (turpmāk – Ēku būvnoteikumi) 25. punktā noteiktajam, 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.”

[13] Būvniecības likuma 1. panta 6. punkts nosaka, ka būves konservācija ir būvdarbi, kurus veic būves konstrukciju nostiprināšanai un aizsardzībai pret nelabvēlīgu ārējo iedarbību, kā arī izbūvēto inženiertīklu atslēgšanai, lai būves konstrukcijas nenonāktu cilvēku dzīvībai, veselībai vai videi bīstamā stāvoklī.

Nemot vērā to, ka Ēka ir cilvēku drošību apdraudoša un vidi degradējoša, Jūrmalas domes pienākums ir Ēkas Īpašniekam uzdot veikt Ēkas sakārtošanu, nosakot samērīgu lēmuma izpildes termiņu.

Būvniecības tiesisko kārtību regulējošos normatīvajos aktos – Būvniecības likumā un Vispārīgos 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.

Nemot vērā konstatēto, kā arī to, ka Ēka atrodas blakus ekspluatējamām ēkām, kā arī to, ka Ēkā brīvi var iekļūt nepiederošas personas, radot bīstamību veselībai un dzīvībai, Jūrmalas dome uzskata, ka konkrētajā gadījumā izpildes termiņš Ēkas konservācija ir nosakāma līdz 2025. gada 31. decembrim.

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, Saistošo

noteikumu Nr. 29 3. punktu un Jūrmalas domes Drošības jautājumu komitejas 2025. gada 8. aprīļa sēdes atzinuma, **Jūrmalas dome nolemj:**

1. Klasificēt Ēku Stabu ielā 8, Jūrmalā, kā cilvēku drošību apdraudošas un vidi degradējošas.
2. Piemērot Ēkai Stabu ielā 8, Jūrmalā, nekustamā īpašuma nodokļa likmi **trīs procentu** apmērā.
3. Noteikt pienākumu Ēkas Stabu ielā 8, Jūrmalā Īpašniekam līdz 2025. gada 31. decembrim Būvniecības informācijas sistēmā Jūrmalas Būvvaldē iesniegt paskaidrojuma rakstu Ēkas konservācijai, saņemot tajā atzīmi par būvdarbu uzsākšanas un pabeigšanas nosacījumu izpildi.
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 uzliktā pienākuma izpildi.

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.

Nemot 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. un 4.punkta izpildi.

Jūrmalas dome brīdina, ja ar šo administratīvo aktu uzliktais pienākums netiks izpildīts labprātīgi lēmuma lemjošās daļas 3. punktā 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