



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2015.gada 26.martā

Nr. 122

Par vidi degradējošu daudzdzīvokļu ēku Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā

(protokols Nr.7, 32.punkts)

2015.gada 29.janvārī Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) būvinspektors veica izlases veida vizuālo pārbaudi un fotofiksāciju 5 stāvu 122 dzīvokļu ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, (turpmāk – Daudzdzīvokļu ēka). Veicot Daudzdzīvokļu ēkas pārbaudi tika konstatēts:

1. Daudzdzīvokļu ēkas nesošo šķērssienu pilastrī sienu paneļu atbalsta vietās deformējušies, ķieģeļu mūris no dobtiem ķieģeļiem, sienu paneļu atbalsta vietās uz ķieģeļu mūra nav nodrošināts spiedes slodzes vienmērīgs sadalījums, sienu paneļu atbalsta vietās ķieģeļiem vērojama lokāla sabrukšana. Vērojamas caurejošas vertikālas plaisas nesošo šķērssienu pilastru un sienu paneļu sadurvietās (10 – 70 mm) no 1. līdz 4. stāvam;

2. Daudzdzīvokļu ēkas būvkonstrukcijas pakļautas laika apstākļu (aukstums, karstums, lietus, sniegs) ietekmei (mājai nav logu, durvju, kāpņu telpās lielā daļā demontētas (izsistas) stikla bloku sienas, koridoros un istabās nav apdares, nav grīdu, pa stāviem atsevišķās vietās vērojama sadzīves atkritumu uzkrāšanās;

3. Daudzdzīvokļu ēka ir bīstama apkārtējo cilvēku dzīvībai un veselībai, kā arī apkārtējai videi, un Dzīvojamā ēka ir jāsakārto vai jānojauc atbilstoši Būvniecības likuma paredzētajā kārtībā.

Pilsētplānošanas nodaļas būvinspektors 2015.gada 2.februārī sagatavoja atzinumu Nr.66 par būves pārbaudi.

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome), izvērtējot situāciju saistībā ar Daudzdzīvokļu ēku konstatēja:

Nekustamais īpašums Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 021 8711, (turpmāk – Nekustamais īpašums) sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 3194 m² un Daudzdzīvokļu ēkas. Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas dzīvokļu īpašniekiem kā kopīpašums, kas iegūts saskaņā ar 2006.gada 26.jūlija valsts aģentūras „Mājokļu aģentūra” (turpmāk – Aģentūra) aktu Nr.960129 par nekustamā īpašuma Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, nodošanu un pārņemšanu Daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un apsaimniekošanā (turpmāk – Akts Nr.960129).

2006.gada 11.septembrī noslēgts valsts īpašumā esošās neprivatizētās Daudzdzīvokļu ēkas daļas apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.6-07/960129/231 starp Aģentūru un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „BG SERVIS”, vienotais reģistrācijas Nr.40003605880, (turpmāk – Pārvaldnieks) par Pārvaldnieka pilnvarojumu pārvaldīt un apsaimniekot Daudzdzīvokļu ēkā valsts īpašumā esošos dzīvokļu īpašumus, tiesību aktos noteiktajā kārtībā un apjomā.

Saskaņā ar Aktu Nr.960129 Daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašumu kopējais skaits ir 122 dzīvokļi.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas (turpmāk – Zemesgrāmata) nodalījumu Nr.100000061763 Daudzdzīvokļu ēkā uz 84 dzīvokļu īpašumiem īpašuma tiesības ir nostiprinātas Zemesgrāmatā. Daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašumu:

1. Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.11, Nr.13, Nr.14, Nr.19, Nr.25, Nr.26, Nr.28 Nr.29, Nr.30, Nr.31, Nr.37, Nr.39, Nr.46, Nr.48, Nr.50, Nr.51, Nr.53, Nr.54, Nr.55, Nr.56, Nr.57, Nr.58, Nr.59, Nr.60, Nr.61, Nr.62, Nr.66, Nr.67, Nr.68, Nr.69, Nr.70, Nr.82, Nr.83, Nr.85, Nr.86, Nr.87, Nr.88, Nr.89, Nr.90, Nr.92, Nr.93, Nr.96, Nr.101, Nr.102, Nr.103, Nr.104, Nr.106, Nr.107, Nr.108, Nr.109, Nr.110, Nr.111, Nr.112, Nr.113, Nr.115, Nr.116, Nr.117, Nr.118, Nr.119, Nr.120, Nr.121 un Nr.122 īpašniece ir V.G., personas kods ***;

2. Nr.12 īpašniece ir A.T., personas kods ***;

3. Nr.15, Nr.16, Nr.17, Nr.18, Nr.41, Nr.42, Nr.43, Nr.44 īpašnieks ir akciju sabiedrība „Fēnikss”, vienotais reģistrācijas Nr. 42803003192;

4. Nr.20 īpašnieks ir D.Z., personas kods ***;

5. Nr.84 īpašnieks ir D.B., personas kods ***;

6. Nr.36 īpašnieks ir A.P. dzim. ***.;

7. Nr.47, Nr.73, Nr.94 īpašnieks ir R.B., personas kods ***;

8. Nr.78 īpašnieks ir L.Ļ., personas kods ***;

9. Nr.91 īpašnieks ir M.A., personas kods ***;

10.Nr.95 īpašnieks ir A.G., personas kods *** , (turpmāk – Kopīpašnieki).

Pamatojoties uz četriem 2007.gada 11.jūnijā noslēgtajiem pirkuma līgumiem, desmit 2007.gada 10.jūlijā noslēgtajiem pirkuma līgumiem, trīs 2007.gada 19.februārī noslēgtajiem pirkuma līgumiem, vienu 2006.gada 7.aprīlī noslēgto pirkuma līgumu un atbilstoši Domes nekustamo īpašumu informatīvo sistēmu ir informācija par Nekustamā īpašuma Zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētiem Daudzdzīvokļu ēkas 18 dzīvokļiem un to valdītājiem. Dzīvokļu:

1. Nr.4 valdītājs ir S.T., personas kods *** , pamatojoties uz 2007.gada 11.jūnijā noslēgto pirkuma līgumu;

2. Nr.6 valdītājs ir M.S., personas kods *** , pamatojoties uz 2007.gada 11.jūnijā noslēgto pirkuma līgumu;

3. Nr.22; Nr.24, Nr.34; Nr.35, Nr.52, Nr.72, Nr.75, Nr.77, Nr.97, Nr.99 valdītājs ir D.B., pamatojoties uz 2007.gada 10.jūlijā noslēgto pirkuma līgumu;

4. Nr.23 valdītāja ir R.S., personas kods *** , pamatojoties uz 2007.gada 11.jūnijā noslēgto pirkuma līgumu;

5. Nr.49 valdītāja ir J.S., personas kods *** , pamatojoties uz 2007.gada 11.jūnijā noslēgto pirkuma līgumu;

6. Nr.63, Nr.64, Nr.65 valdītāja ir V.G., pamatojoties uz 2007.gada 19.februārī noslēgto pirkuma līgumu;

7. Nr.93 valdītāja ir V.A., personas kods *** , pamatojoties uz 2006.gada 7.aprīlī noslēgto pirkuma līgumu (turpmāk – Valdītāji).

Domei nav informācija par Dzīvojamās ēkas dzīvokļa īpašumu Nr.5, Nr.7, Nr.8, Nr.9, Nr.10, Nr.21, Nr.27, Nr.32, Nr.33, Nr.38, Nr.40, Nr.45, Nr.71, Nr.74, Nr.76, Nr.79, Nr.80, Nr.81, Nr.98, Nr.100, Nr.114 valdītājiem.

2007.gada 7.jūnijā dzīvokļu īpašnieku Pārvaldnieks sasauca Daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu Kopīpašnieku un Valdītāju kopsapulci, tika sagatavots protokolu Nr.3 par Pārvaldnieka pilnvarojumu veikt visas nepieciešamās darbības un pieņemt lēmumus, parakstīt visu veidu līgumus, saistībā ar Daudzdzīvokļu ēkas rekonstrukciju/renovāciju.

Daudzdzīvokļu ēkas Kopīpašnieki, Valdītāji un Pārvaldnieks pamatojoties uz 2015.gada 2.februāra atzinumu Nr.66 par būves pārbaudi ir pārkāpuši šādu normatīvo aktu prasības:

1. Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā noteiktās prasības - ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

2. Būvniecības likuma 9.panta otro daļu, kas nosaka būtiskās būvei izvirzāmās prasības visā ekonomiski pamatotajā ekspluatācijas laikā būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām prasībām:

1. mehāniskā stiprība un stabilitāte;
2. ugunsdrošība;
3. higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība;
4. lietošanas drošība un vides pieejamība;
5. akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
6. energoefektivitāte;
7. ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

3. Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” 56.13.apakšpunktā noteiktās prasības - namīpašumu īpašniekiem namīpašumus, kas uz noteiktu vai nenoteiktu laiku ir neapdzīvoti vai kuros nenotiek saimnieciska darbība, jāaizslēdz (ieejas, pagraba durvis un logus), lai novērstu nepiederošu personu uzturēšanos un iekļūšanu, un to teritorijas jāiežogo, ja tajās var rasties veselībai un dzīvībai bīstamas situācijas. Namīpašumos un to teritorijās jāievēro ugunsdrošības noteikumus un sanitārās normas, nepieļaujot atkritumu uzkrāšanos. Šie objekti nedrīkst bojāt ainavu, traucēt blakus esošo namīpašumu lietošanu. 4. Vispārīgo būvnoteikumu 159.punkta 1.apakšpunktā noteiktās prasības - pašvaldība nosaka būves 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.

Tā kā Daudzdzīvokļu ēka atrodas sliktā tehniskā stāvoklī un ir bīstama, apdraudot cilvēku dzīvību, veselību, apkārtējo videi un degradē apkārtējo pilsētas ainavu, Dome saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 66.pantu, izvērtējot administratīvā akta izdošanas lietderīgumu, uzskata par nepieciešamu piemērot tiesiskos līdzekļus, lai Kopīpašnieki, Valdītāji un Pārvaldnieks sakārtotu Daudzdzīvokļu ēku atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kas novērstu bīstamas situācijas apkārtējiem cilvēkiem, videi un šobrīd pastāvošo bīstamību un Jūrmalas pilsētas vides degradāciju.

Ņemot vērā to, ka Kopīpašnieki, Valdītāji un Pārvaldnieks nav nodrošinājuši Daudzdzīvokļu ēkas sakārtošanu atbilstoši Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2007.gada 12.jūlija saistošajos noteikumos Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” noteiktajām prasībām, Daudzdzīvokļu ēkas tehniskā un vizuālā stāvokļa dēļ ir vidi degradējoša ietekme uz Jūrmalas pilsētas ainavu, tādēļ, lai stimulētu Kopīpašniekus, Valdītājus un Pārvaldnieku sakārtot Daudzdzīvokļu ēku atbilstoši normatīvo aktu prasībām, Kopīpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam piederošā Daudzdzīvokļu ēka ir klasificējama kā vidi degradējoša ēka atbilstoši Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2013.gada 26.septembra saistošo noteikumu Nr.39 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” 2.2.punktam, un Daudzdzīvokļu ēkai piekritīgā zemes platība ir nosakāma atbilstoši Jūrmalas pilsētas

pašvaldības 2013.gada 26.septembra saistošo noteikumu Nr.39 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” 2.4.punktam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, 65.panta trešo daļu, 66.pantu, 70.panta pirmo un otro daļu, 79.panta pirmo daļu, Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta devīto daļu un 9.panta otro daļu, Vispārīgo būvnoteikumu 3.punkta 3.1.apakšpunktu un 159.punkta 1.apakšpunktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4. un 5.pantu, Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi”, Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2013.gada 26.septembra saistošo noteikumu Nr.39 „Par nekustamā īpašuma nodokli Jūrmalā” 2.2. un 2.4.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Klasificēt nekustamā īpašuma Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 021 8711, sastāvā esošo 5 stāvu 122 dzīvokļu ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 kā vidi degradējošu ēku.
2. Uzdot līdz 2015.gada 1.jūnijam daudzdzīvokļu ēkas Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 021 8711, Kopīpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam novērst daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 apdraudējumu cilvēku dzīvībai, veselībai un videi.
3. Uzdot līdz 2015.gada 15.jūnijam daudzdzīvokļu ēkas, kadastra apzīmējums 1300 021 8711 001, Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā Kopīpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt un iesniegt Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijai daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 konservācijas darbu veikšanas projektu un saņemt paskaidrojuma rakstā atzīmi par attiecīgo nosacījumu izpildi.
4. Uzdot līdz 2015.gada 31.jūlijam daudzdzīvokļu ēkas Slimnīcas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 021 8711, Kopīpašniekiem, Valdītājiem un Pārvaldniekam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 8711 001 konservāciju.
5. Lēmuma 2., 3. un 4.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā Domes izpildedzībam saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem ir tiesības administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.
6. Uzdot lēmuma izpildi kontrolēt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vadītājam.

Šo lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo un otro daļu, 79.panta pirmo daļu, 188.panta otro daļu un 189.panta pirmo daļu var pārsūdzēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses [fiziskā persona – pēc deklarētās dzīvesvietas adreses, papildu adreses (Dzīvesvietas deklarēšanas likuma izpratnē) vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas, juridiskā persona – pēc juridiskās adreses].

Priekšsēdētājs

G.Truksnis