|  |
| --- |
|  |
| **GULBENES NOVADA PAŠVALDĪBA** |
| Reģ.Nr.90009116327 |
| Ābeļu iela 2, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401 |
| Tālrunis 64497710, mob.26595362, e-pasts; dome@gulbene.lv, www.gulbene.lv |

**GULBENES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOMES LĒMUMS**

Gulbenē

|  |  |
| --- | --- |
| **2024.gada** | **Nr. GND/2024/** |
|  | **(protokols Nr.; .p.)** |

**Par nekustamā īpašuma sakārtošanu Upes ielā 7, Gulbenē, Gulbenes novadā**

Nolūkā nodrošināt Gulbenes novada iedzīvotājiem un tās viesiem drošu un sakārtotu vidi, kā arī panākt, sagruvušu, cilvēku drošību apdraudošu vai vidi degradējošu būvju sakārtošanu vai nojaukšanu, Gulbenes novada pašvaldības dome cita starpā risina arī jautājumus par novadā esošo nekustamo īpašumu sakārtošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Gulbenes novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemta Gulbenes novada būvvaldes (turpmāk – Būvvalde) 2024.gada 14.novembra vēstule Nr.BV2.11/24/90 (reģistrēta Pašvaldībā 2024.gada 14.novembrī ar Nr. GND/4.18/24/3904-G). Minētajā vēstulē norādīts, ka Būvvalde 2023.gada 24.aprīlī un 2024.gada 1.augustā veica ēku ar kadastra apzīmējumiem 50010050101001 un 50010050101002, kas atrodas pēc adreses Upes iela 7, Gulbene, Gulbenes novads, apsekošanu, kā rezultātā tika sagatavoti atzinumi par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2024-591, Nr. BIS-BV-15.1-2024-592, Nr. BIS-BV-15.1-2024-1091 un Nr. BIS-BV-15.1-2024-1092. Veicot minēto būvju ekspluatācijas pārbaudi, tika konstatēts, ka daļa būvju ir tehniski un vizuāli sliktā stāvoklī un neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktām būvei būtiski izvirzāmo prasību noteikumiem. Ņemot vērā minēto, Būvvalde lūdz Pašvaldību, pamatojoties uz normatīvo aktu prasībām, pieņemt lēmumu par šo ēku atzīšanu par vidi degradējošām būvēm, vienlaikus piemērojot paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi.

Izvērtējot situāciju, konstatēti šādi fakti.

1. Atbilstoši Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000620658 atspoguļotajai informācijai nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5001 505 0005, kas atrodas pēc adreses Upes iela 7, Gulbene, Gulbenes novads, sastāv no būvēm ar kadastra apzīmējumiem 50010050101001 un 50010050101002 (būves saistītas ar zemes gabalu, kura kadastra apzīmējums ir 50010050101) (abas būves kopā turpmāk – Ēkas). Ēku īpašnieks ir **[…]**.
2. Būvvalde 2023.gada 24.aprīlī veica būves ar kadastra apzīmējumu 50010050101001 apsekošanu, sastādot atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2024-592 (turpmāk – Atzinums Nr.1), kurā konstatēja, ka minētās būves – dzīvojamās mājas, piebūve ir tehniski un vizuāli sliktā stāvoklī. Tehniskā nolietojuma un atmosfēras nokrišņu ietekmē bojātas konstrukcijas. Tā neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā būvei paredzētajām būtiskām prasībām, proti, būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: 1-mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2-ugunsdrošība; 3-vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums; 4-lietošanas drošība un vides pieejamība; 5-akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6-energoefektivitāte; 7-ilgtspējīga dabas resursu izmantošana. Būvei ir vaļējas durvis, līdz ar to tajā var brīvi iekļūt cilvēki. Būves un piegulošās teritorijas vizuālais izskats neatbilst Gulbenes novada pašvaldības domes saistošo noteikumu par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu Gulbenes novadā noteiktajām prasībām.

Atzinums Nr.1 tika nosūtīts būves īpašniekam **[…]**ar norādi līdz 2024.gada 31.jūnijam veikt nepieciešamās darbības minētās būves tehniskā un vizuālā izskata uzlabošanai.

1. 2024.gada 1.augustā Būvvaldes būvinspektors atkārtoti veica būves ar kadastra apzīmējumu 50010050101001 apsekošanu un sagatavoja atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2024-1092 (turpmāk – Atzinums Nr.2), kurā konstatēja, ka situācija nav mainījusies, teritorija ir aizaugusi un būves tehniskais stāvoklis laikapstākļu un fiziskā nolietojuma dēļ tikai pasliktinās. Vienlaikus Atzinumā Nr.2 norādītas atsauces uz normatīvo regulējumu par atbildību, kas saistīta ar būvei izvirzīto prasību neievēršanu, cita starpā norādot, ka vidi degradējošu būvi apliek ar paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokli.

Atzinums Nr.2 tika nosūtīts būves īpašniekam **[…]**ar norādi līdz 2024.gada 31.augustam veikt nepieciešamās darbības bīstamības novēršanai, nodrošinot nepiekļūšanu un neiekļūšanu būvē, atjaunot vai nojaukt būvi.

1. Būvvalde 2023.gada 24.aprīlī veica būves ar kadastra apzīmējumu 50010050101002 apsekošanu, sastādot atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2024-591 (turpmāk – Atzinums Nr.3), kurā konstatēja, ka minētā būve – šķūnis ar pagrabu, ir tehniski un vizuāli sliktā stāvoklī. Tehniskā nolietojuma un atmosfēras nokrišņu ietekmē bojātas konstrukcijas. Pagraba betona konstrukcijās vērojamas plaisas, kas var liecināt par tā slikto tehnisko stāvokli - šīs būves lietošana var būt bīstama. Šķūnim ar pagrabu var brīvi piekļūt un tajā var iekļūt cilvēki. Šķūnis ar pagrabu neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā būvei paredzētajām būtiskām prasībām, proti, būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: 1-mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2-ugunsdrošība; 3-vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums; 4-lietošanas drošība un vides pieejamība; 5-akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6-energoefektivitāte; 7-ilgtspējīga dabas resursu izmantošana. Savukārt Būvniecības likuma 21. panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi 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. Vienlaikus Atzinumā Nr.3 norādītas atsauces uz normatīvo regulējumu par atbildību, kas saistīta ar būvei izvirzīto prasību neievēršanu.

Atzinums Nr.3 tika nosūtīts būves īpašniekam **[…]**ar norādi līdz 2024.gada 31.jūnijam veikt nepieciešamās darbības bīstamības novēršanai, nodrošinot nepiekļūšanu un neiekļūšanu būvē, atjaunot vai nojaukt būvi.

1. 2024.gada 1.augustā Būvvaldes būvinspektors atkārtoti veica būves ar kadastra apzīmējumu 50010050101002 apsekošanu un sagatavoja atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2024-1091 (turpmāk – Atzinums Nr.4), kurā konstatēja, ka situācija nav mainījusies, teritorija ir aizaugusi un būves tehniskais stāvoklis laikapstākļu un fiziskā nolietojuma dēļ tikai pasliktinās. Vienlaikus Atzinumā Nr.4 norādītas atsauces uz normatīvo regulējumu par atbildību, kas saistīta ar būvei izvirzīto prasību neievēršanu, cita starpā norādot, ka vidi degradējošu būvi apliek ar paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokli.

Atzinums Nr.4 tika nosūtīts būves īpašniekam **[…]**ar norādi līdz 2024.gada 31.augustam veikt nepieciešamās darbības bīstamības novēršanai, nodrošinot nepiekļūšanu un neiekļūšanu būvē, atjaunot vai nojaukt būvi.

1. Ēku īpašnieks nav sadarbojies ar Būvvaldi Ēku sakārtošanas jautājumos, kā arī nav sniedzis nekāda veida skaidrojumu par esošās situācijas risinājumiem.
2. Atbilstoši Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktam pašvaldība pieņem lēmumus par turpmāko rīcību ar tās teritorijā esošām būvēm, kuras ir pilnīgi vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā stāvoklī, ka to lietošana ir bīstama vai tās bojā ainavu.

Atbilstoši Civillikuma 1084.panta pirmajā un trešajā daļā noteiktajam regulējumam katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņam, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērš draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsaved kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķina.

Savukārt Būvniecības likuma 21.panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi 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. Papildus minētajam atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta desmitajā daļā paredzētajam regulējumam minētais lēmums izpildāms nekavējoties. Šī lēmuma apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur tā darbību. Turklāt, ja lēmums netiek pildīts, iestāde var nodrošināt tā izpildi, piemērojot aizvietotājizpildi un citus Administratīvā procesa likumā noteiktos piespiedu izpildes līdzekļus.

Konstatējot, ka būve sava tehniskā stāvokļa dēļ ir kļuvusi bīstama, pašvaldībai ir jāreaģē un jāpieņem lēmums, ar kuru būves īpašniekam tiek uzdots būves sakārtot (sliktākajā gadījumā – nojaukt). Pienākums valsts pārvaldei, tostarp pašvaldībai, novērst apdraudējumu, izriet no Latvijas Republikas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību. Kā redzams, atbilstoši normām ne lēmuma apstrīdēšana vai pārsūdzēšana, ne arī tā tūlītēja neizpildīšana no būves īpašnieka puses nevar būt šķērslis īpašuma sakārtošanai, lai novērstu apdraudējumu (*skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2016.gada 3.maija lēmumu lietā Nr.A420358614 (SKA-849/2016)*).

Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 158.punkts nosaka, ka būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti, vai arī būves fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (būve ir vidi degradējoša vai bojā ainavu). Papildus minētajam 159.punktā noteikts, ka pašvaldība nosaka pienākumu būves īpašniekam sakārtot būvi, veikt būves konservāciju vai nojaukt, lai tā neradītu bīstamību, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka kļuvusi bīstama, kā arī sakārtot būvi, lai tā atbilstu pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām, ja būve bojā ainavu. Minētās normas ir vērstas nevis uz tās personas tiesību un tiesisko interešu aizsardzību, kuras īpašumu apgrūtina vai kaut kādā veidā skar attiecīgās būves, bet aizsargā plašāku personu loku un būtībā ir vērstas uz visas sabiedrības interešu aizsardzību.

Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 16.punktā noteikts, ka pašvaldības viena no autonomajām funkcijām ir nodrošināt ar būvniecības procesu saistīta administratīvā procesa tiesiskumu.

Gulbenes novada pašvaldības domes 2024.gada 29.februāra saistošo noteikumu Nr.2 “Par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu Gulbenes novadā” 3.punkts nosaka, ka būves (arī nedzīvojamās būves), tās fasādes un žoga, kas ir publiski redzama, uzturēšanu kārtībā veic atbilstoši normatīvo aktu paredzētajām prasībām, nodrošinot būves ārējā izskata atbilstību pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām attiecīgajās teritorijās.

Gulbenes novada pašvaldības domes 2021.gada 25.novembra saistošo noteikumu Nr.26 “Par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas kārtību Gulbenes novadā” 4.punkts paredz, ka ar pašvaldības lēmumu atzītu vidi degradējošu būvi apliek ar nekustamā īpašuma nodokli, piemērojot nodokļa likmi 3 % apmērā no lielākās kadastrālās vērtības (vidi degradējošās būves kadastrālās vērtības vai tai piekritīgās zemes kadastrālās vērtības).

Administratīvā procesa likuma 368.pants paredz, ka administratīvo aktu, kas uzliek adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību, izpilda piespiedu kārtā ar aizvietotājizpildes, piespiedu naudas vai tiešā spēka palīdzību. Šajā gadījumā izpildiestāde, pamatojoties uz ārējo normatīvo aktu un ņemot vērā lietderības apsvērumus, izvēlas piespiedu izpildes līdzekļus, maina tos, līdz sasniedz rezultātu.

Ievērojot minēto, lai novērstu Gulbenes pilsētas vides degradāciju, pamatojoties uz Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta devīto un desmito daļu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 158. un 159.punktu, Gulbenes novada pašvaldības domes 2024.gada 29.februāra saistošo noteikumu Nr.2 “Par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu Gulbenes novadā” 3.punktu, Gulbenes novada pašvaldības domes 2021.gada 25.novembra saistošo noteikumu Nr.26 “Par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas kārtību Gulbenes novadā” 4.punktu, kā arī Apvienotās Finanšu komitejas un Attīstības un tautsaimniecības komitejas ieteikumu, atklāti balsojot: PAR –\_\_; PRET – \_\_; ATTURAS – \_\_, Gulbenes novada pašvaldības dome NOLEMJ:

1. UZDOT **[…]**veikt ēku ar kadastra apzīmējumiem 50010050101001 un 50010050101002, kas atrodas pēc adreses Upes iela 7, Gulbene, Gulbenes novads, sakārtošanu vai nojaukšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām līdz 2025.gada 1.novembrim.
2. UZDOT **[…]**šī lēmuma 1.punktā paredzētās darbības saskaņot ar Gulbenes novada būvvaldi, kā arī paziņot Gulbenes novada būvvaldei par paredzēto darbu izpildes termiņiem, iesniedzot darbu izpildes grafiku.
3. ATZĪT ēkas ar kadastra apzīmējumiem 50010050101001 un 50010050101002 par vidi degradējošām būvēm.
4. PIEMĒROT lēmuma 3.punktā norādītajām ēkām nekustamā nodokļa likmi 3 % apmērā no lielākās kadastrālās vērtības (vidi degradējošās būves kadastrālās vērtības vai tai piekritīgās zemes kadastrālās vērtības).
5. Ja **[…]**neizpilda šī lēmuma 1.punktā paredzēto uzdevumu noteiktajā termiņā, Gulbenes novada pašvaldībai organizēt šī lēmuma piespiedu izpildi ar piespiedu naudas vai aizvietotājizpildes palīdzību (uzliekot tās izpildes izmaksas **[…]**).
6. Šī lēmuma piespiedu izpildes uzsākšanas gadījumā uzdot Gulbenes novada pašvaldībai par šo faktu paziņot **[…]**normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
7. UZDOT Gulbenes novada pašvaldības izpilddirektoram kontrolēt lēmuma izpildi.
8. Lēmuma izrakstu nosūtīt:
   1. **[…]**
   2. Gulbenes novada būvvaldei.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 188.panta otro daļu un 189.panta pirmo daļu šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas. Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmajai daļai lēmums stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam. Ņemot vērā Būvniecības likuma 21.panta desmitajā daļā paredzēto regulējumu, šī lēmuma pārsūdzēšana neaptur tā darbību.

Gulbenes novada pašvaldības domes priekšsēdētājs A.Caunītis