



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts dome@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 23. novembrī

Nr. 447

Par ēkas nojaukšanu pašvaldības īpašumā Zileņu iela 11, Gauja

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja ar pašvaldības izpilddirektora 16.03.2022. rīkojumu Nr. ĀNP/1-6-1/22/31 izveidotās komisijas (turpmāk – Komisija) 14.04.2022. sagatavotu aktu (turpmāk – Akts) par ēku, kas atrodas uz pašvaldības īpašumā esošas zemes vienības un adresi Zileņu iela 11, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 1671 (turpmāk - Zemesgabals)). Komisijas sastāvā Ādažu novada būvvaldes (turpmāk – Būvvalde), pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļas un Nekustamā īpašuma nodaļas, kā arī pašvaldības aģentūras “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra) amatpersonas.

Informatīvs ziņojums “Par darba plānu izsoļu veikšanai 2023. gadā” tika skatīts domes Attīstības komitejas 14.12.2022. sēdē. Zemesgabals tika iekļauts 2023. gada II. pusgadā atsavināmo nekustamo īpašumu sarakstā, paredzot paziņojuma publicēšanu izdevumā “Latvijas Vēstnesis”, domes lēmuma pieņemšanu par ēkas nojaukšanu, ēkas nojaukšanas organizēšanu, ja tam būs pieejams finansējums.

Izvērtējot domes rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Aktā norādīts, ka 14.04.2022., veicot Zemesgabala apsekošanu, tika konstatēts, ka uz tā atrodas valdes ēka (būves pamatdati: galvenais lietošanas veids: 1274 – citas, iepriekš neklasificētas ēkas; apbūves laukums: 46,3 m²; stāvu skaits: 1; augstums: 4,8 m; būvtilpums: 208 m³ (turpmāk - Ēka)). Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī (iegruvis jumts, nav kāpnes pie ieejas un satrupējuši fasādes dēļi), tā neatbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām un uzskatāma par daļēji sagravušu un vidi degradējošu. Par Ēkas būvniecību Būvvaldes arhīvā nav informācijas, t.i., nav saskaņots būvprojekts un izsniegta būvatļauja. Aktam pievienota Ēkas fotofiksācija.
2. Pamatojoties uz Aktu pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļa uzņēmusi Ēku uzskaitē (bilancē) ar inventāra Nr. PL-07324 (pamatlīdzekļu uzskaites kartīte Nr. PL-07324) un sākotnējo uzskaites vērtību EUR 2000,-, nosakot Ēkas atlikušo lietderīgo lietošanas laiku 2 gadi. Ņemot vērā Ēkas sliktu tehnisko stāvokli, Komisija secina, ka tuvākajā laikā būtu jālemj par iespējamu Ēkas nojaukšanu.
3. Carnikavas novada pašvaldībai īpašuma tiesība uz Zemesgabalu 0,0579 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1671 nostiprināta Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000582097.
4. Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punktam, Ādažu novada pašvaldība ir Carnikavas novada pašvaldības finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja.
5. Uz Zemesgabala atrodas Ēkas ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1671 001 (būves nosaukums – “Kantora māja”) piederības statuss Nekustamā īpašuma valsts kadastra

informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastrs) ir "Pirmsreģistrēta apvidū esoša būve". Ēka saskaņā ar Kadastra datiem nav kadastrāli uzmērīta.

6. Atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 1. punktam, publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir, rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. Kadastrālās uzmērīšanas izmaksas Ēkai varētu būt līdz EUR 200,-, papildu par pašvaldības īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā maksājama kancelejas nodeva. Ņemot vērā Aktā norādītos faktiskos apstākļus par Ēkas slikto tehnisko stāvokli, nav lietderīgi veikt papildus formāla rakstura darbības Ēkas kadastrālajai uzmērīšanai, reģistrēšanai Kadastrā un zemesgrāmatā (kas pats par sevi rada izmaksas).
7. Būvvaldes ieskatā Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, tās atjaunošana, veicot ieguldījumus, nav ekonomiski lietderīga un samērīga, bet lietošana ir bīstama. Ēka ir tādā stāvoklī, kas bojā apkārtējo ainavu un uzskatāma par vidi degradējošu un ir nojauicama. Bez tam Ēkai nav pieslēgumu inženiertīkliem (elektroapgādei, ūdensapgādei un kanalizācijas tīkliem). Pēc vizuāla novērtējuma Ēkas tehniskais stāvoklis neatbilst nevienai no Būvniecības likuma 9. pantā minētajām prasībām. Attiecībā uz Ēku nav ievērotas pašvaldības domes 23.11.2022. saistošo noteikumu Nr. 79/2022 "Par Ādažu novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu" prasības. Ēkas nojaukšanas orientējošas izmaksas - ap EUR 4400,- ar pievienotās vērtības nodokli (PVN).
8. Līdz 04.10.2023. Zemesgabalā neviena persona nav deklarējusi savu dzīvesvietu. Nekustamā īpašuma nodoklis par Ēku netiek aprēķināts. Zemesgabala adresē nav noslēgts neviens atkritumu apsaimniekošanas līgums ar SIA "Clean R", kas nodrošina sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Carnikavas pagasta teritorijā, izņemot vispārīgo līgumu ar Aģentūru.
9. Pamatojoties uz Paziņošanas likuma 11. panta pirmās daļas 1. un 2. punktu un otro daļu, 13.07.2023. izdevumā "Latvijas Vēstnesis" (laidiens Nr. 133, oficiālās publikācijas Nr. 2023/133.DA2) tika publicēts paziņojums, ka Zemesgabalā atrodas Ēka, kas ir vidi degradējoša, atrodas lietošanai bīstamā stāvoklī un bojā ainavu, tāpēc ir nojauicama. Pašvaldības rīcībā nav dokumentu par Ēkas būvniecības tiesiskumu, būvētāju un tiesisko valdītāju. Personām, kuras lieto Ēku līdz 21.08.2023. jāsniedz informācija un dokumenti par Ēkas būvniecības tiesiskumu (būvprojekts vai kāda cita saskaņota tehniskā dokumentācija), Ēkas piederību, t.sk. īpašuma vai lietošanas tiesībām. Norādīts, ka, ja minētā informācija netiks iesniegta, tiks lemts par Ēkas nojaukšanu. Attiecīgs informatīvs paziņojums ar lūgumu līdz 29.09.2023. iesniegt pašvaldībā Ēkas piederību apliecinājošus dokumentus tika laminēts un izvietots pie Ēkas, kas fiksēts Aģentūras 28.08.2023. sastādītajā aktā.
10. Paziņojumos norādītajā termiņā pašvaldībā un Aģentūrā nav vērsusies neviena ne fiziska, ne juridiska persona, kura izteiktu kādas pretenzijas uz Ēku.
11. Pašvaldībā saņemta piecu personu 10.07.2023. vēstule (reģ. 12.07.2023. ar Nr. ĀNP/1-11-1/23/3591) ar lūgumu Ēku nojaukt.
12. Būvvaldes un pašvaldības rīcībā nav būvniecības dokumentācijas (būvprojekts vai kāda cita saskaņota tehniskā dokumentācija), kas apliecina būvniecības likumību Zemesgabalā un Ēkas piederību, Ēka nav pieņemta ekspluatācijā, nav noslēgti līgumi par Zemesgabala nomu, tajā skaitā, kuros būtu pielīgtas tiesības veikt Ēkas būvniecību.
13. Atbilstoši Carnikavas novada domes 20.02.2019. saistošajiem noteikumiem Nr. SN/2019/8 "Carnikavas novada teritorijas plānojuma 2018.-2028. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3), kas noteikta teritorijām, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir dārzu

ierīkošana ģimenes vajadzībām un dārza māju (vasarnīcu) apbūve ar tai atbilstošu infrastruktūru.

14. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemesgabalam reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Pārējo sabiedriskās nozīme objektu apbūve”, kods 0908, un kadastrālā vērtība EUR 1634,-.
15. Būvniecības likuma 9. pants noteic, ka būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums, lietošanas drošība un vides pieejamība, akustika (aizsardzība pret trokšņiem, energoefektivitāte, ilgtspējīga dabas resursu izmantošana).
16. Civillikuma 1084. pants nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja par būvi, no kuras draud briesmas, pastāv īpašuma tiesības strīds, tad šo briesmu novēršanai nepieciešamie soļi tūlīn un vēl pirms prāvas beigām jāspēr tam, kas šo būvi tajā brīdī valda, ar tiesību vēlāk prasīt izdevumu atlīdzību. Ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērs draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsavēd kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķinu.
17. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 3. punkts noteic, ka būvniecību var ierosināt zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, – tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs) vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt vai pašvaldība, ja tā sakārto vai nojauc būvi, kas kļuvusi bīstama un rada apdraudējumu cilvēku drošībai, vai nojauc patvaļīgās būvniecības objektu. Ja būves nekur nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, tās ir piekrišanas zemes īpašniekam atbilstoši Civillikuma 968. pantam.
18. Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.
19. Civillikuma 864. pants nosaka, ka visas uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam. Tātad līdzās nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām pastāv arī pienākums atbildēt par īpašuma izmantošanas (apbūves) atbilstību tiesību normu prasībām. Civillikuma 927. pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.
20. Atbilstoši Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 2. punktam, pašvaldība nodrošina ar būvniecības procesu saistītā administratīvā procesa tiesiskumu, tajā skaitā, 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.
21. Saskaņā ar Būvniecības likuma 21. panta otro daļu, būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus. Ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam. Šī panta deviņās daļas izpratnē, 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.
22. Atbilstoši Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 03.05.2016. lēmumam SKA-849/2016, 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. Ne lēmuma apstrīdēšana vai pārsūdzēšana, ne arī tā tūlītēja neizpildīšana no būves īpašnieka puses nevar būt šķērslis īpašuma sakārtošanai, lai novērstu apdraudējumu.

23. Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2.1. punkts nosaka, ka nekustamā īpašuma lietošanas mērķi atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes pašreizējai izmantošanai kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nosaka zemes vienībai.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu un 73. panta ceturto daļu, Civillikuma 968. un 1084. pantiem, Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 2. punktu, 21. panta otro un devīto daļu, Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2.1. punktu, kā arī Attīstības komitejas 08.11.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Veikt Ādažu novada pašvaldības nekustamā īpašuma Zileņu iela 11, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 1671), sakārtošanu, līdz 30.01.2024. nojaucot uz īpašuma zemes vienības 0,0579 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1671 esošo, pašvaldības uzskaitē (bilancē) ar inventāra Nr. PL-07324 (pamatlīdzekļu uzskaites kartīte Nr. PL-07324) uzņemto un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pirmsreģistrēto ēku (būves nosaukums “Kantora māja”) ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1671 001.
2. Uzdot Ādažu novada pašvaldības aģentūrai “Carnikavas komunālserviss” normatīvajos aktos noteiktā kārtībā veikt lēmuma 1. punkta izpildi, tajā skaitā, organizēt iepirkumu ēkas (būves) nojaukšanai.
3. Lēmuma 1. punktā minētā izpildei nepieciešamos finanšu līdzekļus līdz 4400 *euro* (ar PVN) apmaksāt no Ādažu novada pašvaldības aģentūras “Carnikavas komunālserviss” teritorijas un īpašumu apsaimniekošanas 2023. gada budžeta tāmes, kurā nepieciešamos naudas līdzekļus pārcelt no EKK 2224 (atkritumu izvešana) uz EKK 2244 (nekustamā īpašuma uzturēšana).
4. Mainīt 1. punktā norādītajai zemes vienībai nekustamā īpašuma lietošanas mērķi no “Pārējo sabiedriskās nozīme objektu apbūve” (kods 0908) uz “Individuālo dzīvojamo māju apbūve” (kods 0601).
5. Ādažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai organizēt Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datu aktualizāciju, atbilstoši 4. punktā noteiktajam.
6. Ādažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai – līdz 2023. gada 15. decembrim nosūtīt paziņojumu par lēmumu publicēšanai oficiālajā izdevumā “Latvijas vēstnesis”.
7. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone