**Informatīvais ziņojums**

**par Jūras ielas 4, Carnikavā ēkas turpmāko izmantošanu**

Ar Ādažu novada pašvaldības domes 27.02.2025. lēmumu Nr. 46 “Par kolektīvā iesnieguma izskatīšanu” tika nolemts pieņemt kolektīvo iesniegumu par ēkas Jūras ielā 4, Carnikavā, Carnikavas pag., Ādažu nov., (turpmāk – Ēka) saglabāšanu, uzdodot Centrālās pārvaldes Attīstības un projektu nodaļai organizēt kolektīvā iesnieguma tālāku virzību.

Domes sēdē kolektīvā iesnieguma pārstāvji lūdza saglabāt Ēku, paredzot tās pieejamību kopienas koprades aktivitātēm 24 stundas diennaktī un 7 dienas nedēļā, tās uzturēšanu uzņemoties kopienas dalībniekiem. Iedzīvotāju kopienas pārstāvji norādīja, ka Ēku paredzēts izmantot uz laiku līdz jaunā skolas korpusa būvniecībai vai līdz kopienai tiks ierādītas citas piemērotas telpas atjaunotajās telpās “Blusu krogs”. Ēkā paredzēts īstenot gan bezmaksas projektus – piem., maiņa (grāmatas, inventārs), radošās darbnīcas, u.tml., gan sniegt maksas pakalpojumus.

Atbilstoši 10.07.2022. būves tehniskajā inventarizācijas lietā norādītajam, Ēkas ar kadastra apzīmējumu 80520040239001 kopējā platība ir 299,9 m2, t.sk., dzīvokļa platība ir 290,2 m2 (dzīvojamā platība – 117,8 m2, dzīvokļu palīgtelpu platība – 172,4 m2) un dzīvokļu ārtelpu platība ir 9,7 m2. Ēkā ir 31 telpa, no kurām 7 bija dzīvojamās telpas (50.51 m2), 1 – dzīvokļa ārtelpa (lodžija 2,85 m2), kā arī 23 dzīvokļa palīgtelpas (86,56 m2). Ēkai ir trīs virszemes un viens pazemes stāvs. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, Ēka ir uzcelta 1930. gadā, tās galvenais lietošanas veids ir “”Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas” (kods 1263).

Ēkas konstrukciju tehniskais stāvoklis tika izvērtēts 07.2014., kurā tika secināts, ka:

* Telpām ir nepietiekama vēdināšana. Gaisa apmaiņā jānodrošina ne mazāk kā 20 m2/st uz vienu cilvēku, ko nevar nodrošināt tikai ar logu vērtņu atvēršanu. Nepieciešama piespiedu ventilācijas (rekuperatoru) sistēma.
* Telpu izgaismojums ir nepietiekams. Logu vērtnes, kas izgatavotas no koka profiliem (dalījumu), vairāk aiztur gaismas plūsmu, salīdzinot ar metāla profila vērtnēm.
* Ēkas konstrukciju nestspēja ir neatbilstoša sabiedriskām (publiskām) ēkām. Ja dzīvojamo ēku starpstāvu pārsegumu aprēķina slodze ir 210 kg/m2, tad sabiedriskām ēkām (skolām) aprēķina slodze ir 280 kg/m2. Koka sijas ilgstošas ekspluatācijas apstākļos izliecas un deformācijas ietekmē rodas plaisas.
* 1. stāva grīdas pārsegumam nav nodrošināta pagrīdes vēdināšana. Līdz ar to konstrukcija pakļauta trupēšanai. Cokola daļā jāierīko ventilācijas atveres (LBN 98 p.80).
* Telpu bakterioloģiskā vide. Veicot fasādes siltināšanu, nav nodrošināta sienu ventilēšana. Logu ailēm jāveic iekšējās plaknes siltināšana, lai novērstu pelējuma rašanos. Nepietiekama telpu un konstrukciju vēdināšana veicina bakterioloģisko vidi, rada labvēlīgus priekšnosacījumus dažādu kaitēkļu izplatīšanai.

Domes Finanšu komitejas 16.10.2024. sēdē pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekotājs – pašvaldības aģentūra “Carnikavas komunālserviss” norādīja, ka ēka no ārpuses un iekšpuses izskatās apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet tās komunikācijas un daudzi konstruktīvie elementi ir neapmierinošā stāvoklī. Ēka novērtēta ar energoefektivitātes klasi D – (158.71 kwh/m²), t.i., novērtējums četras reizes pārsniedz energoefektīvu ēku energopatēriņa normu (40 kwh/m²). Daudzās telpās nav ne mehāniskās, ne dabīgās ventilācijas. Ēkas gaiteņi ir šauri, izkārtoti vairākos līmeņos, kāpņu konstrukcija un durvju aiļu izmēri neatbilst vides pieejamības minimālajām prasībām.

**Attīstības un projektu nodaļas ieskatā Ēka var tikt nodota lietošanā kopienai kādā no veidiem:**

1. **Pārdošana.** Šī iespēja tālāk netiek apskatīta, jo Ēkas pārdošana bez zem tās esošā zemes gabala nav iespējama, savukārt teritorija ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 80520041376 nepieciešama izglītības kvartāla ieceres īstenošanai. Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.[[1]](#footnote-1) Tas nozīmē, ka zeme un uz zemes uzcelta būve ir atzīstamas par vienu nedalāmu nekustamo īpašumu un būves no zemes nav atdalāmas un pārdodamas atsevišķi. LR Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija ir skaidrojusi, ka svarīgi nodrošināt vienotu un konsekventu Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta ceturtās un piektās daļas interpretāciju un piemērošanu visā valstī. Augstākā tiesa ir atzinusi, ka Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta ceturtās daļas mērķis ir vienota ēku un zemes nekustama īpašuma izveidošana un netiek pieļauts tas, ka ēkas (būves) un zeme nonāk dažādu personu īpašumā (sk. Augstākās tiesas 2021. gada 26. janvāra spriedumu Nr. SKA-178/2021 (A420156217)).[[2]](#footnote-2)
2. **Iznomāšana** (ar izsoli vai nerīkojot izsoli – atkarībā no nomas mērķa), nosakot nomas maksu. Nomas tiesību izsoli var nerīkot, ja nomas objektu iznomā sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai. Nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja vērtējumam[[3]](#footnote-3).
3. **Bezatlīdzības lietošana**. Pašvaldības mantu var nodot bez atlīdzības – tikai sabiedriskā labuma organizācijai vai sociālajam uzņēmumam[[4]](#footnote-4).

**Sabiedrisko ēku ekspluatācijā Latvijā jāievēro vairāki normatīvie akti**, kas nosaka prasības attiecībā uz būvniecību, ugunsdrošību, higiēnu, energoefektivitāti un citiem aspektiem. Galvenie no tiem ir:

1. Būvniecības likums – nosaka vispārīgās prasības būvniecības procesam un ēku ekspluatācijai.
2. Ministru kabineta 02.09.2014. noteikumi Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” – reglamentē ēku projektēšanas, būvniecības un ekspluatācijas nosacījumus.
3. Latvijas būvnormatīvs LBN 002-19 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” – nosaka prasības ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnikai, lai nodrošinātu energoefektivitāti.
4. Ministru kabineta 10.12.2020. noteikumi Nr. 730 “Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības” – nosaka minimālās prasības ēku energoefektivitātei to ekspluatācijas laikā.
5. Ministru kabineta 15.06.2021. noteikumi Nr. 384 “Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs LBN 405-21” 9.1.1. punktam, tehniskā apsekošana (galvenā inspekcija) jāveic periodiski būves ekspluatācijas laikā ne retāk kā reizi 10 gados otrās un trešās grupas publiskai un daudzstāvu daudzīvokļu dzīvojamai ēkai (Ēka ir otrās grupas būve).

Pašvaldība kā Ēkas īpašnieks atbild par Ēkas lietotāju apdraudējumu arī tad, kad tā ir nodota lietošanā citām personām. Ņemot vērā to, ka iepriekšējā apsekošana Ēkai tika veikta 2014. gadā, **lai pārliecinātos, vai tā ir droša lietošanā, pirms tās turpmākas izmantošanas pašvaldībai būtu jāveic atkārtota tehniskā apsekošana**. Apsekošanu var veikt būvspeciālists, kuram ir atbilstoša būvspeciālistu kompetences novērtēšanas un patstāvīgās prakses uzraudzības jomas normatīvajā aktā noteikta attiecīgās sfēras būvspeciālista kompetence. Paredzams, ka šāda pakalpojuma izmaksas varētu būt 3000 *euro*.

**Priekšlikums**:

1. Uzdot pašvaldības aģentūrai “Carnikavas komunālserviss” organizēt ēkas Jūras ielā 4, Carnikavā tehnisko apsekošanu, piesaistot kompetentu būvspeciālistu, šim mērķim nepieciešamo finansējumu atvēlot no līdzekļiem, kas pašvaldības 2025. gada budžetā bija paredzēti Ēkas demontāžai.
2. Uzdot Attīstības un projektu nodaļai sadarbībā ar pašvaldības aģentūru “Carnikavas komunālserviss” sagatavot lēmumprojektu marta domes sēdei 1. punktā minētā uzdevuma izpildei.

19.03.2025. Attīstības un projektu nodaļa

1. Civillikuma 968. pants [↑](#footnote-ref-1)
2. LR Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas 04.12.2024. skaidrojums Nr. 142.1.9/7-38-14/24 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 4.1., 5. punkti [↑](#footnote-ref-3)
4. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmā daļa, otrās daļas 4.1 punkts [↑](#footnote-ref-4)