|  |
| --- |
|  |
| **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 28.novembrī** | **Nr. GND/2024/** |
|  | **(protokols Nr.; .p.)** |

**Par būvju sakārtošanu Dzelzceļa ielā 3, 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 dome risina jautājumus par novadā esošo nekustamo īpašumu sakārtošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Izvērtējot situāciju saistībā ar nekustamo īpašumu (trīs dzīvokļu dzīvojamo māju) pēc adreses Dzelzceļa ielā 3, Gulbenē, Gulbenes novadā, nekustamā īpašuma kadastra apzīmējums 5001 002 0253 001 (turpmāk – Ēka), konstatēti šādi fakti.

1. Nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5001 900 0214, kas atbilstoši Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.577 1 norādītajām ziņām atrodas pēc adreses Dzelzceļa iela 3 - 1, Gulbene, Gulbenes novads (turpmāk – Dzīvokļa īpašums Nr.1), ir reģistrēts uz **[…]**, vārda.
2. Nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5001 900 0553, kas atbilstoši Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.577 2 norādītajām ziņām atrodas pēc adreses Dzelzceļa iela 3 - 2, Gulbene, Gulbenes novads (turpmāk – Dzīvokļa īpašums Nr.2), ir reģistrēts uz Gulbenes novada pašvaldības vārda (īpašuma tiesība nostiprināta, pamatojoties uz tiesneses Aijas Grāves 2023.gada 26.oktobra lēmumu, žurn.Nr.300006250382). Dzīvokļa īpašuma Nr.2 iepriekšējais īpašnieks **[…]**, bija miris 2012.gada 2.decembrī.
3. Nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5001 900 1757, kas atbilstoši Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.577 3 norādītajām ziņām atrodas pēc adreses Dzelzceļa iela 3 - 3, Gulbene, Gulbenes novads (turpmāk – Dzīvokļa īpašums Nr.3), ir reģistrēts uz **[…]**, vārda. Atbilstoši Fizisko personu reģistra datiem minētā persona ir mirusi 2010.gada 9.septembrī.

Saskaņā ar zvērināta notāra Ģirta Dombrovska 2023.gada 22.jūnija vēstulē Nr.1-5/20 (reģistrēta Gulbenes novada pašvaldībā 2023.gada 22.jūnijā ar Nr. GND/4.20/23/1820-Z) norādītajām ziņām persona, kura **[…]** mantojuma lietā ir izteikusi gribu pieņemt mantojumu un pierādījušas savas mantojuma tiesības, ir **[…]**. Papildus norādīts, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 4.augusta noteikumu Nr.618 “Noteikumi par mantojuma reģistra un mantojuma lietu vešanu” 100.punktu, pēc mantojuma pieņemšanas termiņa beigām zvērināts notārs pēc mantinieku pieprasījuma nosaka dienu, kad tiks izsniegta mantojuma apliecība. **[…]** ir Dzīvokļa īpašuma Nr.3 tiesiskā valdītāja.

1. Gulbenes novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde) 2022.gada 5.septembrī apsekoja Ēku, sastādot atzinumu par būves pārbaudi Nr.BV2.8/22/43 (turpmāk – Atzinums Nr.1). Minētajā atzinumā norādīts, ka Ēkā 2021.gada 23.aprīlī notika ugunsgrēks, kā rezultātā nopietni bojāta Ēkas fasāde, nesošās konstrukcijas un jumta segums. Ievērojot, ka Dzīvokļa īpašuma Nr.2 un Dzīvokļa īpašuma Nr.3 īpašnieki bija miruši, un no Dzīvokļa īpašuma Nr.1 īpašnieka puses netika veiktas darbības Ēkas sakārtošanai un bīstamības novēršanai, viņam līdz 2022.gada 5.oktobrim tika noteikts uzdevums sniegt rakstisku skaidrojumu Būvvaldei par paredzētajām darbībām Ēkas sakārtošanai. **[…]**2022.gada 7.oktobra atbildes vēstulē (reģistrēta Būvvaldē 2022.gada 7.oktobrī ar Nr.BV2.8/22/116-D) tika norādīts, ka 2023.gada aprīlī tiks savests kārtībā jumts virs Dzīvokļa īpašuma Nr.1.
2. Būvvalde atkārtoti apsekoja Ēku, sastādot 2024.gada 27.marta atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-15.1-2024-457 (turpmāk – Atzinums Nr.2). Atzinumā Nr.2 norādīts, ka, atkārtoti apsekojot Ēku, konstatēts, ka kopš 2021.gada 23.aprīlī notikušā ugunsgrēka, kā rezultātā nopietni bojāta Ēkas fasāde, nesošās konstrukcijas un jumta konstrukcijas, Ēkā nav veiktas nekādas darbības tās vizuālā izskata, kā arī drošības uzlabošanā (Ēka ir avārijas stāvoklī). Ēka ir vaļēja, brīvi pieejama un tajā var brīvi iekļūt. Degušās Ēkas konstrukcijas ir nestabilas un nedrošas, Ēka ir vizuāli nepievilcīga un bojā pilsētvides ainavu. Atzinumā Nr.2 tika paredzēts pienākums veikt nepieciešamās darbības bīstamības novēršanai un teritorijas sakārtošanai līdz 2024.gada 30.jūnijam.

Papildus minētajam Būvvalde apsekoja arī Ēkas teritorijā esošo šķūni (kadastra apzīmējums 5001 002 0253 002) (turpmāk – Šķūnis), sastādot 2024.gada 27.marta atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-15.1-2024-456 (turpmāk – Atzinums Nr.3). Atzinumā Nr.3 norādīts, ka, apsekojot Šķūni, konstatēts, ka tas ir pirmsavārijas vai avārijas stāvoklī. Ievērojot minēto, paredzēts pienākums veikt nepieciešamās darbības bīstamības novēršanai un teritorijas sakārtošanai līdz 2024.gada 30.jūnijam.

Vienlaikus Būvvalde ir norādījusi, ka Ēka un Šķūnis (turpmāk abi kopā – Nekustamais īpašums) neatbilst Gulbenes novada pašvaldības domes 2021.gada 30.decembra saistošo noteikumu Nr.28 “Par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu Gulbenes novadā” 4.punkta prasībām, kā rezultātā atbilstoši 10.punkta noteikumiem fiziskām personām piemēro brīdinājumu vai naudas sodu līdz 50 naudas soda vienībām.

1. Saskaņā ar 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.

Atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta ceturtajā daļā paredzētajam regulējumam būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu šā likuma 9. pantā būvei noteiktajām 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.

Saskaņā ar Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktu vietējā 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. Savukārt minētā likuma 21.panta devītā daļa nosaka, ka gadījumā, 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.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 158.1.apakšpunktā paredzēto regulējumu 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. Savukārt minēto noteikumu 3.2.apakšpunkts nosaka, ka būvniecību var ierosināt pašvaldība, ja tā sakārto vai nojauc būvi, kas kļuvusi bīstama un rada apdraudējumu cilvēku drošībai.

1. Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmā daļa nosaka, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:

1) dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);

2) dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3.panta trešajā daļā minētās;

3) zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

Savukārt saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1., 2. un 8.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā, pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus. Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā daļa un otrās daļas 10.punkts nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par citiem jautājumiem (papildus likumā noteiktajiem jautājumiem), kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci - aptaujas veidā.

Ņemot vērā minēto, Gulbenes novada pašvaldība Gulbenes novada Gulbenes pilsētas pārvaldes personā noorganizēja aptaujas veikšanu, dzīvokļu īpašnieku kopībai pieņemot lēmumus, kas saistīti ar Nekustamā īpašuma turpmāko likteni, proti:

1) nojaukt Nekustamo īpašumu;

2) pilnvarot Gulbenes novada pašvaldību organizēt un īstenot Nekustamā īpašuma nojaukšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

3) segt ar Nekustamā īpašuma nojaukšanu saistītos izdevumus proporcionāli zemesgrāmatā norādītajām domājamām daļām no Nekustamā īpašuma un zemes gabala (nepieciešamības gadījumā noslēdzot attiecīgu vienošanos par atmaksas grafiku).

Aptauja veikta no 2024.gada 23.maija līdz 2024.gada 7.jūnijam. Ņemot vērā dzīvokļu īpašuma īpašnieku balsojumu, lēmums par Nekustamā īpašuma nojaukšanu nav pieņemts. Šī informācija norādīta 2024.gada 8.jūnija Dzīvojamās mājas Dzelzceļa ielā 3, Gulbenē, dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokolā Nr.1/2024.

Ņemot vērā visu augstākminēto un neskatoties uz dzīvokļu īpašuma īpašnieku negatīvo balsojumu, lai novērstu apdraudējumu cilvēku drošībai un ainavas degradāciju, pamatojoties uz Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta devīto daļu, Civillikuma 1084.pantu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 3.2. un 159.1. apakšpunktu, kā arī Attīstības un tautsaimniecības komitejas ieteikumu, atklāti balsojot: PAR –\_\_; PRET – \_\_; ATTURAS – \_\_, Gulbenes novada pašvaldības dome NOLEMJ:

1. ATZĪT ēku (kadastra apzīmējums 5001 002 0253 001) pēc adreses Dzelzceļa iela 3, Gulbene, Gulbenes novads, par vidi degradējošu būvi.
2. ATZĪT ēku (kadastra apzīmējums 5001 002 0253 002), kas atrodas lēmuma 1.punktā minētās ēkas teritorijā, par vidi degradējošu būvi.
3. UZDOT Gulbenes novada pašvaldībai organizēt un īstenot šī lēmuma 1. un 2.punktā minētās ēkas nojaukšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no šī lēmuma pieņemšanas dienas.
4. UZDOT, nepieciešamības gadījumā noslēdzot attiecīgu vienošanos, **[…]**, segt Gulbenes novada pašvaldībai radušos izdevumus, organizējot un īstenojot šī lēmuma 1. un 2.punktā minēto ēku nojaukšanu, atbilstoši **[…]**īpašumā esošo ēku daļai.
5. UZDOT, nepieciešamības gadījumā noslēdzot attiecīgu vienošanos, **[…]**, segt Gulbenes novada pašvaldībai radušos izdevumus, organizējot un īstenojot šī lēmuma 1. un 2.punktā minēto ēku nojaukšanu, atbilstoši **[…]**īpašumā esošo ēku daļai.
6. Šī lēmuma 4. un 5.punkta neizpildes gadījumā Gulbenes novada pašvaldībai veikt parāda piedziņu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
7. Kontroli par lēmuma izpildi veikt Gulbenes novada pašvaldības izpilddirektoram.
8. Lēmuma izrakstu nosūtīt:
   1. Gulbenes novada Gulbenes pilsētas pārvaldei;
   2. Gulbenes novada būvvaldei;
   3. **[…]**
   4. **[…]**.

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

|  |
| --- |
|  |