|  |
| --- |
|  |
| **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

|  |  |
| --- | --- |
| **2025.gada** | **Nr. GND/2025/** |
|  | **(protokols Nr.; .p.)** |

**Par nekustamā īpašuma “Malēnija”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads, sakārtošanu**

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) 2025.gada 16.maija vēstule Nr. BV2.11/25/38 (reģistrēta Pašvaldībā 2025.gada 16.maijā ar Nr. GND/4.18/25/1763-G). Minētajā vēstulē norādīts, ka Būvvalde 2022. gada 5. jūlijā, 2024. gada 15. martā un 2025. gada 29. janvārī veica ēku ar kadastra apzīmējumiem 5044 012 0054 001, 5044 012 0054 002, 5044 012 0054 003, 5044 012 0054 004 un 5044 012 0054 005, kas atrodas adresē: “Malēnijas”, Svelberģis, Beļavas pagasts, Gulbenes novads, apsekošanu, kā rezultātā tika sagatavoti attiecīgi atzinumi par būves pārbaudi Nr. BV2.8/22/14, Nr. BIS-BV-19.9-2024-1095 un Nr. BIS-BV-19.9-2025-403. Apsekošanas gaitā tika konstatēts, ka no minēto ēku fasādēm daudzviet ir atdalījies apmetums, logu stikli daudzviet ir mehāniski bojāti, stikla bloki sadauzīti. Bojātais apmetums atdaloties no fasādes apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī ēku fasādes bojā ainavu un vidi. 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 Beļavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.206 atspoguļotajai informācijai nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5044 012 0054, kas atrodas pēc adreses “Malēnija”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads, sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas ražošanas cehs ar četrpadsmit saimniecības ēkām, asfaltētu laukumu ūdens torni , žogu un trīs vārtiem. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem šo nedzīvojamo ēku kadastra apzīmējumi ir 5044 012 0054 001 (ražošanas cehs), 5044 012 0054 002 (cehs), 5044 012 0054 003 (cehs), 5044 012 0054 004 (sadzīves korpuss) un 5044 012 0054 005 (transformatoru apakšstacija) (visas ēkas kopā turpmāk – Ēkas). Minētā nekustamā īpašuma īpašnieks ir Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI”, reģ. Nr. 40003248551, juridiskā adrese Vizbuļu iela 9, Sigulda, Siguldas novads, LV-2150.
2. Būvvalde 2022.gada 5.jūlijā veica Ēku apsekošanu, sastādot atzinumu par būves pārbaudi Nr.BV2.8/22/14 (turpmāk – Atzinums Nr.1), kurā konstatēja, ka Ēkām tehniskā nolietojuma, atmosfēras nokrišņu un laikapstākļu ietekmē no Ēku fasādes daudzviet atdalījies apmetums, logu stikli daudzviet mehāniski bojāti, stikla bloki sadauzīti. Bojātais apmetums, atdaloties no fasādes, apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī Ēku fasādes bojā ainavu.Ēka 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: mehāniskā stiprība un stabilitāte; ugunsdrošība; higiēna; nekaitīgums un vides aizsardzība; lietošanas drošība un vides pieejamība. 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 norādīts, ka Civillikuma 1084. panta pirmā daļa 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. Atzinums Nr.1 tika nosūtīts Ēku īpašniekam ar norādi līdz 2022.gada 30.septembrim veikt nepieciešamās darbības Ēkas fasādes sakārtošanai.
3. Būvvalde 2024.gada 14.martā veica atkārtotu Ēku apsekošanu, sastādot 2024.gada 15.marta atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2024-1095 (turpmāk – Atzinums Nr.2). Atzinumā Nr.2 norādīts, ka atkārtoti veikta vizuālā apsekošana Ēku fasādēm uz P27 šosejas pusi. Konstatēts, ka tehniskā nolietojuma un atmosfēras nokrišņu un laikapstākļu ietekmē no Ēku fasādes daudzviet atdalījies apmetums, logu stikli daudzviet mehāniski bojāti, stikla bloki sadauzīti. Bojātais apmetums, atdaloties no fasādes, apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī Ēku fasādes bojā ainavu. Būvniecības likuma 9.pants nosaka, ka būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība, lietošanas drošība un vides pieejamība u.c. Saskaņā ar Būvniecības likuma 21.panta ceturto daļu būves īpašniekam jānodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu būvei noteiktajām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte; ugunsdrošība; higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība; lietošanas drošība un vides pieejamība, u.c. Būvniecības likuma 21.panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnībā vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskā 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. 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. Papildus minētajam Ēku vizuālais izskats neatbilst Gulbenes novada pašvaldības domes 2021. gada 30. decembra saistošo noteikumu Nr. 28 “Par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu Gulbenes novadā” 4. punkta nosacījumiem. Vienlaikus atzinumā norādīta informācija par iespējamo administratīvo atbildību. Atzinums Nr.2 tika nosūtīts Ēku īpašniekam ar norādi līdz 2024.gada 30.jūnijam veikt nepieciešamās darbības Ēkas fasādes sakārtošanai.
4. Būvvalde 2025.gada 28.janvārī veica atkārtotu Ēku apsekošanu, sastādot 2025.gada 29.janvāra atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2025-403 (turpmāk – Atzinums Nr.3). Atzinumā Nr.3 norādīts, ka atkārtoti veikta vizuālā apsekošana Ēku fasādēm uz P27 šosejas pusi. Konstatēts, ka tehniskā nolietojuma un atmosfēras nokrišņu un laikapstākļu ietekmē no Ēku fasādes daudzviet atdalījies apmetums, logu stikli daudzviet mehāniski bojāti, stikla bloki sadauzīti. Bojātais apmetums, atdaloties no fasādes, apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī Ēku fasādes bojā ainavu. Būvniecības likuma 9.pants nosaka, ka būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība, lietošanas drošība un vides pieejamība u.c. Saskaņā ar Būvniecības likuma 21.panta ceturto daļu būves īpašniekam jānodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu būvei noteiktajām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte; ugunsdrošība; higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība; lietošanas drošība un vides pieejamība, u.c. Būvniecības likuma 21.panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnībā vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskā 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. 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. Vienlaikus atzinumā norādīta informācija par iespējamo administratīvo atbildību. Atzinums Nr.3 tika nosūtīts Ēku īpašniekam ar norādi līdz 2024.gada 30.aprīlim veikt nepieciešamās darbības Ēkas fasādes sakārtošanai.
5. Ēku īpašnieks nav sadarbojies ar Būvvaldi Ēku sakārtošanas jautājumos, kā arī nav sniedzis nekāda veida skaidrojumu par esošās situācijas risinājumiem.
6. 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, nolūkā novērst 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 Sociālo un veselības jautājumu komitejas, Izglītības, kultūras un sporta komitejas, Attīstības un tautsaimniecības komitejas un Finanšu komitejas ieteikumu, atklāti balsojot: PAR –\_\_; PRET – \_\_; ATTURAS – \_\_, Gulbenes novada pašvaldības dome NOLEMJ:

1. UZDOT Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI”, reģ. Nr. 40003248551, juridiskā adrese Vizbuļu iela 9, Sigulda, Siguldas novads, LV-2150, veikt ēku ar kadastra apzīmējumiem 5044 012 0054 001 (ražošanas cehs), 5044 012 0054 002 (cehs), 5044 012 0054 003 (cehs), 5044 012 0054 004 (sadzīves korpuss) un 5044 012 0054 005 (transformatoru apakšstacija), kas atrodas pēc adreses “Malēnija”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads, sakārtošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām līdz 2025.gada 31.decembrim.
2. UZDOT Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI” 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 5044 012 0054 001, 5044 012 0054 002, 5044 012 0054 003, 5044 012 0054 004 un 5044 012 0054 005 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 Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI” 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 Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI”).
6. Šī lēmuma piespiedu izpildes uzsākšanas gadījumā uzdot Gulbenes novada pašvaldībai par šo faktu paziņot Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI” normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
7. UZDOT Gulbenes novada pašvaldības izpilddirektoram kontrolēt lēmuma izpildi.
8. Lēmuma izrakstu nosūtīt:
	1. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “PILS ĪPAŠUMI”, juridiskā adrese Vizbuļu iela 9, Sigulda, Siguldas novads, LV-2150;
	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