|  |  |
| --- | --- |
| 25.03.2022. | Nr.5/16 |

**GARĀŽU ĒKU NOJAUKŠANA PROHOROVA IELĀ 5, JELGAVĀ**

(ziņo: I.Škutāne)

Lai nodrošinātu Jelgavas valstspilsētas iedzīvotājiem un tās viesiem drošu un sakārtotu pilsētvidi, Jelgavas valstspilsētas dome risina jautājumus par Jelgavas valstspilsētā esošo nekustamo īpašumu sakārtošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Nekustamajā īpašumā Prohorova ielā 5, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 015 0154) (turpmāk – Nekustamais īpašums) uz Jelgavas pilsētas pašvaldībai piekrītoša zemesgabala atrodas sliktā tehniskā stāvoklī esošas garāžu ēkas, kuras nav reģistrētas ne Zemesgrāmatā, ne Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

2020. gada 16. janvārī Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas Būvvaldes (turpmāk – Būvvalde) būvinspektors apsekoja Nekustamo īpašumu un 2020. gada 7. februārī sagatavoja Atzinumu Nr. BIS-BV-19.9-2020-1434 (4-23.1/024a/2020) par būves pārbaudi. Apsekošanā konstatēts, ka Nekustamajā īpašumā atrodas garāžu ēkas no kurām **daļa garāžu ēku ir sliktā tehniskā stāvoklī.** Garāžu ēku jumta segums ir bojāts, kā rezultātā, ārējo apstākļu ietekmē, turpinās garāžu ēku bojāšanās. Daļā no garāžu ēkām ir iespējama brīva iekļūšana un tās ir pilnas ar sadzīves atkritumiem, bet dažas garāžu ēkas ir cietušas no ugunsgrēka. Vizuāli redzams, ka apdegusi ķieģeļu mūra siena un bojāts jumts. **Garāžu ēkas ir vidi degradējošas un bojā pilsētas ainavu. Nekustamā īpašuma** teritorija nav iežogota.

Pārbaudot Būvvaldes tehnisko dokumentu glabātuvē esošo informāciju, Nekustamajā īpašumā esošo garāžu ēku būvniecībai 1989. gada 4. maijā ar Nr. 131 saskaņots būvprojekts (turpmāk – Būvprojekts) un bijušajam garāžu celtniecības kooperatīvam “Mežmaļi” 1990. gada 3. martā izdota būvatļauja Nr. 6/90.

Saskaņā ar Būvprojektā esošo garāžu ēku novietnes shēmu bija paredzēts izbūvēt 175 garāžu ēkas. Nekustamajā īpašumā nav izbūvētas (dabā neeksistē) 124 garāžu ēkas. Ņemot vērā, ka lielākā daļa garāžu ēku nav izbūvētas, nav iesniegtas projekta dokumentācijas izmaiņas un tās nav nodotas ekspluatācijā, kā arī izvērtējot lietas faktiskos un tiesiskos apstākļus, secināms, ka 16 garāžu ēkas, kuras šobrīd esošā stāvoklī bojā pilsētvidi un ir bīstamas apkārtējiem iedzīvotājiem, ir jānojauc.

Ņemot vērā, ka celtniecības projekta pasūtītājs bija garāžu celtniecības kooperatīvs “Mežmaļi”, kurš atbilstoši normatīvo aktu nosacījumiem nav reģistrēts Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, Būvvalde 2020. gada 28. februārī nosūtīja Latvijas Republikas oficiālajam izdevumam “Latvijas Vēstnesis” un pašvaldības informatīvajam izdevumam “Jelgavas Vēstnesis” publicēšanai sludinājumu ar aicinājumu līdz 2020. gada 30. martam atsaukties Nekustamajā īpašumā esošo garāžu ēku lietotājus un bijušā garāžu celtniecības kooperatīva “Mežmaļi” pārstāvjus.

Uz sludinājumiem atsaucās 12 (divpadsmit) Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotāji.

Ievērojot minēto, Nekustamajā īpašumā esošo garāžu ēku lietotājiem 2020. gada 18. maijā Būvvalde nosūtīja vēstuli Nr. 82/4-3 un informēja, ka būvniecības procesa pabeigšanai nepieciešams sakārtot būvniecības projekta dokumentāciju un bijušā garāžu celtniecības kooperatīva “Mežmaļi” biedriem jārisina jautājums par garāžu celtniecības kooperatīva “Mežmaļi” reģistēšanu Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, un Nekustamā īpašuma reģistrēšanu Zemesgrāmatā.

2020. gada 15. jūnijā Būvvaldē saņemts Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotāja iesniegums, kurā norādīts, ka garāžu ēku lietotāji piekrīt sakārtot būvniecības projekta dokumentāciju bijušajam garāžu celtniecības kooperatīvam “Mežmaļi” un reģistrēt biedrību Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā un veikt Nekustamā īpašuma reģistrēšanu Zemesgrāmatā.

Saskaņā ar Lursoft datu bāzes informāciju 2020. gada 30. oktobrī Biedrību un nodibinājumu reģistrā reģistrētā Biedrība „Mežmaļu garāžas”, reģistrācijas Nr.50008301691, pie reģistrācijas nav uzrādījusi dokumentus, kas apliecina, ka Biedrībai „Mežmaļu garāžas” ir juridiska saistība ar garāžu celtniecības kooperatīvu „Mežmaļi”, tāpēc to nevar uzskatīt par bijušā garāžu celtniecības kooperatīva „Mežmaļi” tiesību un saistību pārņēmēju attiecībā uz Nekustamajā īpašumā esošajām būvēm.

Ņemot vērā minēto Būvvalde informēja Biedrību „Mežmaļu garāžas”, ka būvniecības projekta dokumentācijas sakārtošanai un Nekustamajā īpašumā esošo garāžu ēku būvniecības pabeigšanai, vispirms ir jāveic nepieciešamās darbības Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Papildus tika norādīts, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 3. punktu, 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 ir noteiktas tiesības būvēt. Līdz ar to, lai varētu ierosināt būvniecību, ir jāpastāv tiesiskam pamatam un jākonstatē, vai un uz kāda tiesiska pamata būvniecības ierosinātājs ir tiesīgs veikt būvniecību.

2021. gada 15. septembrī Būvvalde nosūtīja Biedrībai „Mežmaļu garāžas” un Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotājiem kārtējo vēstuli ar Nr. 38/43, kurā atkārtoti informēja, ka garāžu ēkas, kas atrodas uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piekrītoša zemesgabala ir vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī un bojā pilsētas ainavu.

Lai pieņemtu lēmumu par garāžu ēkām un, lai novērtētu garāžu ēku tehnisko stāvokli, Jelgavas valstspilsētas pašvaldība 2021. gada 2. augustā pasūtīja garāžu ēku Tehniskās apsekošanas atzinumu (turpmāk – Tehniskais atzinums). Saskaņā ar Tehnisko atzinumu, būves tehnisko un ekspluatācijas rādītāju stāvokļa nolietojuma pakāpe attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ uz apsekošanas brīdi sastāda vidēji uz visu ēku relatīvi 70%. Tehniskās apsekošanas procesā tika atklātas konstrukcijas un elementi, kas ir avārijas un pirms avārijas stāvoklī, galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā nepiemērots turpmākajai ekspluatācijai.

Tāpat Biedrība „Mežmaļu garāžas” un pārējie Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotāji tika informēti, ka, ņemot vērā garāžu ēku tehnisko stāvokli, un to, ka ilgsošā laika periodā nav panākta garāžu celtniecības kooperatīva „Mežmaļi” pārreģistrēšana un teritorijas Prohorova ielā 5, Jelgavā sakārtošana, Jelgavas valstspilsētas pašvaldība ir uzsākusi administratīvo procesu par atbilstoša lēmuma pieņemšanu saistībā ar garāžu ēku slikto tehnisko stāvokli, atbilstoši būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām. Biedrībai „Mežmaļu garāžas” un pārējiem Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotājiem tika lūgts līdz 2021. gada 30. septembrim informēt Būvvaldi, ja to rīcībā ir informācija, kurai būtu nozīme lēmuma pieņemšanā.

2021. gada 24. septembrī saņemts Nekustamā īpašuma garāžu ēkas lietotāja 2021. gada 23. septembra iesniegums, kurā viņš norāda, ka Būvvaldes vēstulē minētās ēkas neatbilst vēstulē aprakstītajam stāvoklim. Ņemot vērā, ka projekta 5. korpusā uzbūvētās garāžu ēkas (23 vienības) ir tehniski labā stāvoklī un tiek ekspluatētas, lūdz rast risinājumu šī korpusa atdalīšanai no kopējā projekta, jo projektu pilnā apjomā vairs nav iespējams realizēt.

Savukārt 2021. gada 4. oktobrī saņemts Biedrības „Mežmaļu garāžas” 2021. gada 30. septembra vēstule, kurā norādīts, ka ir apzināta lielākā daļa esošo garāžu ēku lietotāju un tiek gatavoti elektroniskie paraksti biedriem un rakstīti iesniegumi, lai varētu garāžu ēku lietotāji iestāties biedrībā un veikt izmaiņas Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Norāda, ka turpmākie biedrības un garāžu ēku lietotāju mērķi ir piesaistīt arhitektu un būvniekus, atkarībā no esošā budžeta, lai varētu sakārtot esošo objektu atbilstoši normatīvajiem aktiem un nodot garāžas ekspluatācijā. Pēc izmaiņu veikšanas Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā tiks paziņotas un saskaņotas turpmākās darbības.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā pieejamo informāciju, līdz 2021. gada 25. oktobrim nekādas darbības netika veiktas, lai 2020. gada 30. oktobrī Biedrību un nodibinājumu reģistrā reģistrēto Biedrību „Mežmaļu garāžas” varētu uzskatīt par garāžu celtniecības kooperatīva „Mežmaļi” tiesību un saistību pārņēmēju attiecībā uz Nekustamajā īpašumā esošajām būvēm, Būvvalde 2021. gada 25. oktobrī nosūtīja Biedrībai „Mežmaļu garāžas” vēstuli Nr. 2-26/7986, lūdzot līdz 2022. gada 7. janvārim veikt nepieciešamās darbības Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, pretējā gadījumā, ņemot vērā Būvvaldes rīcībā esošos dokumentus, Jelgavas valstspilsētas domes sēdē tiks izlemts jautājums par garāžu, kas ir vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī, nojaukšanu, atbilstoši būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām.

Uz Būvvaldes 2021. gada 25. oktobra vēstuli Nr. 2-26/7986 Biedrība „Mežmaļu garāžas” un pārējie Nekustamā īpašuma garāžu ēku lietotāji līdz šim brīdim nav veiktuši nekādas darbības Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, lai 2020. gada 30. oktobrī Biedrību un nodibinājumu reģistrā reģistrēto Biedrību „Mežmaļu garāžas” varētu uzskatīt par garāžu celtniecības kooperatīva „Mežmaļi” tiesību un saistību pārņēmēju attiecībā uz Nekustamajā īpašumā esošajām būvēm, kā arī Nekustamā īpašuma teritorija nav sakārtota.

Saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 158. punktu, būve ir jāsakārto vai jānojauc, ja tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti.

 Būvniecības likuma 21. panta ceturtā daļa nosaka, ka būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu šā likuma 9.pantā būvei noteiktajām būtiskām prasībām.

Būvniecības likuma 21. panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc.

Būvniecības likuma 21. panta desmitā daļa paredz, ka šā panta septītajā un devītajā daļā minētie lēmumi (izņemot lēmumu attiecībā uz būvi, kas bojā ainavu) izpildāmi nekavējoties. Šo lēmumu apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur to darbību. Ja kāds no attiecīgajiem lēmumiem netiek pildīts, iestāde var nodrošināt tā izpildi piemērojot aizvietotājizpildi un citus Administratīvā procesa likumā noteiktos piespiedu izpildes līdzekļus.

Civillikuma 1084. panta pirmā un trešā 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, kā arī 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.

Ņemot vērā apstākli, ka uz lēmuma pieņemšanas dienu 16 garāžu ēku tehniskais stāvoklis ir kritisks un apdraud sabiedrisko drošību, vizuāli bojā Jelgavas valstspilsētvides ainavu un neatbilst būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, kā arī to, ka Nekustamajā īpašumā esošo garāžu ēku lietotāji joprojām nav veikuši nekādas darbības Nekustamā īpašuma teritorijas sakārtošanai un Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, lai 2020. gada 30. oktobrī Biedrību un nodibinājumu reģistrā reģistrēto Biedrību „Mežmaļu garāžas” varētu uzskatīt par garāžu celtniecības kooperatīva „Mežmaļi” tiesību un saistību pārņēmēju attiecībā uz Nekustamajā īpašumā esošajām būvēm un saskaņā ar Civillikuma 1084. panta pirmo un trešo daļu, Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas otro punktu, 21. panta ceturto, devīto un desmito daļu, Administratīvā procesa likuma 57. pantu,

**JELGAVAS VALSTSPILSĒTAS DOME NOLEMJ:**

1. Uzdot nekustamā īpašuma Prohorova ielā 5, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 015 0154) garāžu ēku tiesiskajiem valdītājiem nekavējoties, bet ne vēlāk kā līdz 2022.gada 31.oktobrim veikt 16 (sešpadsmit) garāžu ēku nojaukšanu, saskaņā ar garāžu ēku novietnes shēmu (pielikumā), atbilstoši būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām.
2. Ja nekustamā īpašuma Prohorova ielā 5, Jelgavā garāžu ēku tiesiskie valdītāji nepilda šī lēmuma 1. punktā noteikto, pilnvarot Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas Pašvaldības īpašumu pārvaldi organizēt nekustamajā īpašumā Prohorova ielā 5, Jelgavā 16 (sešpadsmit) garāžu ēku nojaukšanu, saskaņā ar garāžu ēku novietnes shēmu (pielikumā), atbilstoši būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām.
3. Ja nekustamā īpašuma Prohorova ielā 5, Jelgavā garāžu ēku nojaukšanu organizē Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas Pašvaldības īpašumu pārvalde, nojaukšanas izdevumus segt no pamatbudžeta izdevumu programmas “Pašvaldības dzīvokļu pārvaldīšana, remonts, veco māju nojaukšana” (klasifikācijas kods 06.604) esošajiem līdzekļiem un izlietotos pašvaldības līdzekļus piedzīt no garāžu ēku tiesiskajiem valdītājiem.

Jelgavas valstspilsētas domes lēmumu viena mēneša laikā var pārsūdzēt Administratīvās rajona tiesas Jelgavas tiesu namā (Atmodas ielā 19, Jelgavā, LV-3007).

Domes priekšsēdētājs *(paraksts)* A.Rāviņš

NORAKSTS PAREIZS

Administratīvās pārvaldes

Kancelejas vadītāja B.Jēkabsone

2022. gada 25. martā