**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 iesnieguma tālāku virzību.

Domes sēdē kolektīvā iesnieguma pārstāvji **lūdza saglabāt Ēku, paredzot tās pieejamību kopienas koprades aktivitātēm** 24 stundas diennaktī un 7 dienas nedēļā, uzņemoties tās uzturēšanu, kā arī norādīja, ka **Ēku paredzēts izmantot** **uz laiku** līdz jaunā Carnikavas vidusskolas korpusa būvniecībai, vai līdz citu telpu ierādīšanai pašvaldības īpašumā “Blusu krogs”. Ēkā paredzēts īstenot gan bezmaksas projektus – piem., maiņa (grāmatas, inventārs), radošās darbnīcas, u.tml., gan sniegt maksas pakalpojumus.

Informācijai:

* Ādažu novada Attīstības programmā ir iekļauts pasākums “C5.1.2.3. Ādažu novada Mākslu skolas Carnikavas mācību punkta korpusa izbūve Nākotnes ielā 1, Carnikavā”, t.sk. esošās Ēkas vietā (to nojaucot).
* Ēkas nojaukšanas iecere atbilst Carnikavas novada domes 25.01.2017. lēmumam “Par Carnikavas novada izglītības iestāžu investīciju projektu” (protokols Nr. 3, 1.§), un 24.03.2021. lēmumam “Par Carnikavas Mūzikas un mākslas skolas būvniecību” (protokols Nr. 5, 15.§), un nojaukšana bija iekļauta būvprojektā minimālā sastāvā “Carnikavas novada izglītības iestāžu mācību vides uzlabošanai nepieciešamo pārbūves būvprojektu izstrāde un autoruzraudzība (Skolas pārbūve, mūzikas mākslas skola, bibliotēka, Nākotnes iela 1, Jūras iela 4, Carnikava, Carnikavas novads, LV-2163)”. Ēkas vietā bija plānots izbūvēt korpusu mākslas un mūzikas skolai, tomēr Izglītības un zinātnes ministrija neatbalstīja tā izbūvi, un Ēka palika nenojaukta.
* Pašvaldība 04.04.2025. iesniedza projekta “Blusu kroga atjaunošanas projekta 1. kārta” (turpmāk – Projekts) pieteikumu rīcībā EJZAF M4.1. “Zvejas vai jūras kultūras mantojuma saglabāšanas un izmantošanas iniciatīvas”. Projekta ietvaros plānots īstenot “Blusu kroga” atjaunošanas 1. kārtu – pārbūvēt saimniecības ēku un paredzēt tajā universālu telpu plānojumu ar iespēju telpas lietot daudzfunkcionāli zvejas un cita kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai. Projekta pieteikums tiek vērtēts Lauku atbalsta dienestā (turpmāk – LAD). 12.05.2025. pašvaldība noslēdza līgumu ar SIA “BALTS UN MELNS” par būvprojekta “Kultūras un amatniecības centra īpašuma “Blusas” saimniecības ēkas pārbūve” izstrādi un autoruzraudzību. Projekta īstenošana plānota 2 gadu laikā pēc LAD lēmuma pieņemšanas.
* Carnikavas vidusskolas (turpmāk – CVS) skolēnu skaits ar katru gadu palielinās. 2024./2025. m.g. CVS mācījās 672 skolēni. Skolēnu skaita pieauguma tendences liecina, ka tuvāko 5 gadu laikā šis skaitlis pietuvosies skolas kapacitātes maksimumam, t.i., 900 skolēniem.

Atbilstoši 10.07.2022. būves tehniskajā inventarizācijas lietā norādītajam, Ēkas 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 uzcelta 1930. gadā, tās galvenais lietošanas veids ir “”Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas” (kods 1263).

Izvērtējot ēkas konstrukciju **tehnisko stāvokli 2014. jūlijā**, tika secināts, ka telpās ir nepietiekama vēdināšana, to izgaismojums ir nepietiekams, Ēkas konstrukciju nestspēja neatbilst sabiedriskām ēkām, koka sijas un deformējoties rada plaisas, 1. stāva grīdas konstrukcija pakļauta trupēšanai, nav nodrošināta sienu ventilēšana.

Domes Finanšu komitejas 16.10.2024. sēdē pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekotājs – pašvaldības aģentūra “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra) norādīja, ka Ēka izskatās apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet tās komunikācijas un elementi ir neapmierinošā stāvoklī. Ēka novērtēta ar energoefektivitātes klasi D – (158.71 kwh/m²), t.i., 4 reizes pārsniedz energopatēriņa normu (40 kwh/m²). Ēkas gaiteņi ir šauri, izkārtoti vairākos līmeņos, kāpņu konstrukcija un durvju aiļu izmēri neatbilst vides pieejamības minimālajām prasībām.

**Sabiedrisko ēku ekspluatācijā Latvijā jāievēro vairāki normatīvie akti**, kas nosaka prasības attiecībā uz būvniecību, ugunsdrošību, higiēnu, energoefektivitāti un citiem aspektiem:

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.

Latvijas būvnormatīvs LBN 002-19 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” – nosaka prasības ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnikai.

1. Ministru kabineta 10.12.2020. noteikumi Nr. 730 “Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības” – nosaka minimālās prasības ēku energoefektivitātei to ekspluatācijas laikā.
2. Ministru kabineta 15.06.2021. noteikumi Nr. 384 “Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs LBN 405-21” nosaka, ka tehniskā apsekošana (galvenā inspekcija) jāveic periodiski būves ekspluatācijas laikā ne retāk kā reizi 10 gados otrās grupas publiskai un daudzstāvu daudzīvokļu dzīvojamai ēkai (Ēka ir otrās grupas būve).

Ņemot vērā, ka Ēkas apsekošana tika veikta 2014. gadā, dome ar 27.03.2025. lēmumu Nr. 129 “Par ēkas Jūras ielā 4, Carnikavā tehnisko apsekošanu” **uzdeva Aģentūrai organizēt Ēkas tehnisko apsekošanu**, piesaistot sertificētu būvspeciālistu**.** 2025. gada maijā tika veikta Ēkas tehniskā apsekošana.

**Atbilstoši tehniskās apsekošanas 30.05.2025. atzinumam** (turpmāk – TAA):

1. Būvkonstrukcijas atbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām lietošanas drošībai, mehāniskajai stiprībai un stabilitātei. Ēkas galvenās būvkonstrukcijas ir stabilas un pietiekoši noturīgas. Veicot apsekošanu neradās šaubas par ēkas kopējo nestspēju un telpisko noturību. Balsta konstrukciju tehniskais stāvoklis nestspējas un būvju telpiskās noturības aspektā vērtējams kā apmierinošs.
2. Būvkonstrukcijas kopumā nodrošina funkcionālo atbilstību normālas ekspluatācijas prasībām, ir ar pietiekamu nodilumizturību un materiāli ir aizsargāti pret bojāšanos, ārējais izskats neizraisa negatīvas emocijas, t.i., bailes un nedrošības sajūtu.
3. Būvdarbu kvalitātei ir pietiekama varbūtība garantēt nesošo būvkonstrukciju stiprību, stingrumu un funkcionālo atbilstību ekspluatācijas laikā, ņemot vērā slodžu un vides faktoru nelabvēlīgās kombinācijas.
4. Netika konstatēti būtiski nesošo konstrukciju bojājumi, kas pazemina atsevišķu konstrukciju mehānisko stiprību. Atsevišķiem bojājumiem ir lokāls raksturs un kopumā tie neietekmē ēkas konstruktīvo elementu stiprību un telpisko noturību.
5. Ēka neatbilst publiskās būves prasībām **(**MK 19.10.2021. noteikumi Nr. 693 “Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21”):
	1. publiskās telpās, t.sk., izglītības iestāžu klasēs, auditorijās, birojos un citās darba telpās minimālais telpu augstums ir 2,7 m. Faktiskais telpu augstums ir 2,6 m;
	2. neatbilstība prasībām par būvju vides pieejamību.
6. Ēka ir neatbilst prasībām gaisa apmaiņai, kvalitātei, temperatūrai un mitrumam telpās (MK 16.07.2015. noteikumi Nr. 310 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 “Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””).
7. Ēka neatbilst prasībām logu un durvju konstrukcijām, kā arī jumta un pārsegumu siltumizolējošo slāņu parametriem (Latvijas būvnormatīvs LBN 002-19 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”).

Atzinumā ieteikts arī uzsākt kritisko bojāto konstrukciju remontu un nomaiņu:

1. jumta seguma, iespējams, arī bojātās izlīdzinošās betona kārtas demontāžu visā būvapjomā, izbūvējot jaunu kritumu veidojošu betona kārtu un uzklājot jaunu jumta segumu;
2. pazemē esošo smilšmāla ķieģeļu sienu daļu remontu.

Apsekošanas gaitā konstrukciju pazemes daļās tika konstatēts paaugstināts mitruma piesātinājums. Lai cīnītos ar mitruma absorbciju smilšmāla mūra konstrukcijās, ir jāpielieto stratēģiska pieeja, kas ietver vairāku metožu kombināciju. TAA norādīts, ka ir svarīgi atcerēties, ka vēsturiskām ēkām ir savas specifiskās vajadzības, un jebkurai iejaukšanās jābūt saudzīgai un saderīgai ar esošajiem materiāliem. Jānovērš mitruma avots, jāveicina mitruma izvadīšana no konstrukcijām, kā arī var pielietot ķīmiskās metodes.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta pirmā daļa nosaka, ka publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu. Pašvaldība atbild par Ēkas lietotāju apdraudējumu arī tad, kad tā ir nodota lietošanā citām personām.

Atbilstoši Aģentūras aprēķiniem, aptuvenās izmaksas Ēkas remontdarbiem (bez PVN) varētu būt 93 028,99 *euro* (ar PVN – 112 565,08 *euro*).

**Demontāžas darbi:**

| **Nr.** | **Darbu nosaukums** | **EUR** (bez virsizdevumiem un PVN) |
| --- | --- | --- |
| 1 | Pamatu atrakšana, piebēršana (pēc hidroizolācijas un siltināšanas) |  1 551.36  |
| 2 | Demontēt ieejas ārdurvis |  18.15  |
| 3 | Demontēt logus |  355.74  |
| 4 | Demontēt radiatorus |  381.15  |
| 5 | Demontēt apkures katlu |  44.00  |
| 6 | Demontē jumta segumu virs 13., 14., 15. telpas |  153.55  |
| 7 | Demontēt jumta nesošo konstrukciju bojātajās vietās |  101.75  |
| 8 | Demontēt ūdens un kanalizācijas tīklus (caurules, u.c.) |  257.73  |
| 9 | Demontē apkures caurules |  196.93  |
| 10 | Demontēt / attīrīt fasādes apdari |  2 000.72  |
| 11 | Demontēt grīdas segumu |  737.80  |
| 12 | Demontēt sienu apdari (tapetes) |  890.26  |
| 13 | Būvgružu konteinera noma un būvgružu utilizēšana |  580.00  |

**Montāžas darbi:**

| **Nr.** | **Darbu nosaukums** | **EUR** (bez virsizdevumiem un PVN) |
| --- | --- | --- |
|  | **Ailu aizpildījuma elementi** |  |
| 1 | Montēt jaunus PVC logus, t.sk. aiļu apdare, palodzes |  11 288.34  |
| 2 | Montēt jaunas ieejas ārdurvis |  949.00  |
|  | **Inženiertīkli (iekšējie)** |  |
| 3 | Montēt jaunus C tipa radiatorus, piem., *Purmo*  |  5 402.60  |
| 4 | Montēt jaunu apkures katlu |  1 764.60  |
| 5 | Montēt jaunas apkures caurules\* |  2 803.50  |
| 6 | Ierīkot ventilācijas tīklus un ventilatorus |  7 022.40  |
| 7 | Ierīkot ūdensapgādes tīklus (t.sk. caurules, veidgabali, u.c.) |  5 543.40  |
| 8 | Ierīkot kanalizācijas tīklus (t.sk. caurules, veidgabali, fasondaļas) |  5 025.00  |
|  | **Cokols / pamati** |  |
| 9 | Siltināt ēkas pamatus ar xps ekstrudēto putuplastu |  1 894.29  |
| 10 | Uzklāt hidroizolāciju ēkas pamatiem |  1 284.65  |
|  | **Fasāde** |  |
| 11 | Atjaunot un nokrāsot ēkas fasādes apmetumu |  16 201.79 |
|  | **Jumts** |  |
| 12 | Montēt jaunu bitumena ruļļu segumu 2 kārtās |  806.98 |
|  | **Iekšdarbi** |  |
| 13 | Lokāli atjaunot sienas apdari\* |  5 728.54  |
| 14 | Lokāli atjaunot grīdas apdari (linolejs)\* |  1 870.72  |
|  | **Citi** |  |
| 15 | Paredzēt lietus ūdens novadīšanu no ēkas un pamatiem |  865.07  |
| 16 | Telpu 13, 14 un 15 fasādēs aizdarīt caurumus ar mūrējumu\* |  1 051.81  |
| 17 | Telpu 13, 14 un 15 fasādes nosiltināt |  983.52  |
| 18 | Paredzēt lifta izbūvi mājā (vides pieejamības prasības) |  7 675.60  |
| 19 | Izbūvēt pandusu 1.stāvā starp grīdu dažādiem līmeņiem (vides pieejamības prasības) |  707.00  |

Obligāti veicamie pasākumi, lai ēku varētu izmantot, ir:

| **Nr.** | **Darbu nosaukums** | **EUR** (bez virsizdevumiem un PVN) |
| --- | --- | --- |
|  | **Inženiertīkli (iekšējie)** |  |
| 4 | Montēt jaunu apkures katlu |  1 764.60  |
| 7 | Ierīkot ūdensapgādes tīklus (t.sk. caurules, veidgabali, u.c.) |  5 543.40  |
| 8 | Ierīkot kanalizācijas tīklus (t.sk. caurules, veidgabali, fasondaļas) |  5 025.00  |
|  | **Kopā** | **12 333,00** |

Ņemot vērā Ēkas tehnisko stāvokli, plānoto remontdarbu izmaksas, pašvaldības vidēja termiņa plānos paredzēto teritorijas attīstību (Carnikavas vidusskolas paplašināšanu, jaunas bibliotēkas izbūvi, telpu izveidi Ādažu novada mākslu skolai), vietējās kopienas iniciatīvu un publisko līdzekļu racionālas izlietošanas apsvērumus, APN ieskatā ir iespējamas 2 alternatīvas:

1. Veikt ēkas nojaukšanu,
2. Ēku iznomāt vai nodot bezatlīdzības lietošanā.

1. alternatīvas apsvērumi:

* Atbilst Carnikavas novada domes lēmumiem (25.01.2017., 24.03.2021.), Ādažu novada pašvaldības Finanšu komitejas 16.10.2024 atzinumam, kā arī Ādažu novada pašvaldības Attīstības programmā minētajam pasākumam Nr. C5.1.2.3.
* Kopienas vajadzībām tiek attīstīts Blusu krogs.
* Ēkas tehniskais stāvokļa uzlabošanai nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi, ko pašvaldība nevar atļauties, jo ēkas turpmākā lietošana nav paredzēta pašvaldības pamatfunkcijām.
* Pieļaujot ēkas turpmāko izmantošanu, ja lietotājs tajā veiks nepieciešamos remonta un uzturēšanas ieguldījumus, ēka kļūs par ilgtermiņa lietošanas objektu, neļaujot zemes gabala turpmāko izmantošanu pašvaldības funkcijām (iestāžu paplašināšanai un izvietošanai).

2. alternatīvas apsvērumi:

* Kopienas iecere lietot ēku kopienas vajadzībām ir pašvaldības brīvprātīgā iniciatīva.
* Ēka ir iznomājama vispārējā kārtībā, ievērojot noteiktu procedūru.
* Vietējā kopiena ir izrādījusi interesi izmantot ēku sabiedriskām vajadzībām, kā arī amatniecībai.
* Ēkas remonta un uzturēšanas izmaksas jāsedz lietotājam.
* Ēkas izmantošana būtu atbalstāma līdz brīdim, kad zemes gabals būtu nepieciešams pašvaldības pamatfunkciju īstenošanai, vai kad kopienas vajadzībām būtu pieejama Blusu kroga ēka (provizoriski 2-3 gadi).
* Pieļaujot ēkas turpmāko izmantošanu, pēc nepieciešamā remonta un uzturēšanas ieguldījumiem, ēka kļūs par ilgtermiņa lietošanas objektu, neļaujot zemes gabala turpmāko izmantošanu pašvaldības funkcijām (iestāžu paplašināšanai un izvietošanai).

**Ēka var tikt nodota lietošanā kopienai kādā no veidiem:**

1. **Iznomāšana** (ar izsoli vai nerīkojot izsoli – atkarībā no nomas mērķa), nosakot nomas maksu. Lietderīgi ir iznomāt ēku vienai personai – ar nosacījumu, ka šī persona turpmāk pati lieto telpas vai organizē to lietošanu, nodrošina telpu uzturēšanu, saglabāšanu utt. 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[[1]](#footnote-1).
2. **Bezatlīdzības lietošana**. Pašvaldības mantu var nodot bez atlīdzības – tikai sabiedriskā labuma organizācijai vai sociālajam uzņēmumam[[2]](#footnote-2).

Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” pieļauj nomas nosacījumos iekļaut pienākumu nomniekam veikt kapitālieguldījumus. Ņemot vērā kapitālieguldījumu summu, arī nomas termiņš jānosaka samērīgs, t.i. nomai jābūt ilgstošai. MK noteikumu 6.4. apakšpunkts nosaka, kādos gadījumos var arī nolemt nerīkot nomas tiesību izsoli (tas gan nav attiecināms uz piem. komerciāliem mērķiem).

**Attīstības un projektu nodaļas ieskatā** ēka Jūras ielā 4 varētu tikt nodota nomas tiesību izsolē, paredzot tās izmantošanu kopienas, brīvā laika pavadīšanai, vietējo amatnieku un mājražotāju vajadzībām uz laiku līdz 2-3 gadiem. Kā viens no izsoles noteikumu nosacījumiem būtu nomniekam noteiktā periodā veikt minimāli nepieciešamos ieguldījumus ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai. Turpmākās darbības, lai organizētu ēkas iznomāšanu un lietošanu līdz brīdim, kad ēkas teritorija būs nepieciešama pašvaldības izglītības iestāžu paplašināšanai:

* Paskaidrojuma raksta izstrāde par ēkas lietošanas mērķa maiņu.
* Ēkas nomas maksas noteikšana, piesaistot sertificēta vērtētāja pakalpojumus.
* Domes lēmuma pieņemšana par nomas cenas apstiprināšanu.
* Domes lēmuma pieņemšana par izsoles nolikuma apstiprināšanu.
* Izsoles organizēšana.

09.07.2025. Attīstības un projektu nodaļa

1. Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 4.1., 5. punkti [↑](#footnote-ref-1)
2. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmā daļa, otrās daļas 4.1 punkts [↑](#footnote-ref-2)