

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ekspluatācijas uzraudzība

Rīgas pilsētas būvvalde

Normatīvais regulējums

- Civillikums

1084. panta pirmajā daļā noteiks, 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



Dzīvokļa īpašuma likums

Likuma:

2. pantā noteikts, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvojamajā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas.

3. panta pirmajā daļā noteikts, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā.

3. panta otrās daļas 1. punktā ir precizēts, ka atsevišķā īpašuma elementi ir arī telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodži nenesošie, norobežojošie un apdares elementi (iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu, lodžiju un balkonu apdare, durvis).

4. panta pirmā daļa nosaka, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst 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 slodži 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.

Tā kā atbilstoši Likuma 2. panta otrajai daļai dzīvokļa īpašuma sastāvā esošā Ēkas kopīpašuma daļa tiesiski nav atdalāma no dzīvokļa īpašuma, par BL 9. pantā paredzēto Ēkas drošas ekspluatācijas prasību nodrošināšanu un izpildi atbildīgi Ēkas kopīpašnieki.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums

- 5. panta pirmajā daļā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.
- Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver sevī arī tās uzturēšanu drošā stāvoklī.
- Dzīvokļu īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot veikt pārvaldniekam gan obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, gan citas pārvaldīšanas darbības.
- Likums nosaka iesaistīto dalībnieku savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību.



Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 907 „Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi”

- Ēku ekspluatācija un uzturēšana jānodrošina to [īpašniekiem sadarbībā ar pārvaldniekiem](#).
- **6. punkts.** Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženiertīklu tehnisko apkopi, vizuālo apskati, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas [pārvaldītājs](#).
- **11. līdz 14.punkts.** Dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēkas pamatkonstrukciju, inženiertīklu utml. profilaktiskās apsekošanas kārtība un periodiskums.
- **15.punkts.** Ja vizuālajā apskatē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženiertīklu bojājumi, [pārvaldītājs](#), cita starpā lemj vai sagatavo priekšlikumus dzīvojamās ēkas īpašniekiem lēmuma pieņemšanai par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai.
- **16.punkts.** Būves tehnisko apsekošanu veic, ja kopš dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu ([1.pielikums](#)) attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam ir pagājis šo noteikumu [2.pielikumā](#) minētais vidējais kalpošanas ilgums.

1.pielikums

Dzīvojamo māju iedalījums kapitalitātes grupās atbilstoši lietotajiem materiāliem, konstrukcijām un vidējam kalpošanas ilgumam

2.Pielikums

Konstruktīvo elementu, apdares un inženierietaišu vidējais kalpošanas ilgums

Būvniecības likums

- 9. pantā noteikts, ka būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošana veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šajā pantā noteiktajām būtiskajām prasībām, cita starpā mehāniskās stiprības un stabilitātes kritērijiem.
- Primāri būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu BL 9. pantā būvei noteiktajām būtiskām prasībām.



Būvniecības likums

Saskaņā ar Būvniecības likumu Būvvalde ir pašvaldības institūcija, kas kontrolē būvniecības procesu un tā atbilstību Būvniecības likuma un citu būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, kā arī ekspluatācijā pieņemtas būves drošumu.

Sākot ar 01.10.2014.

Būvniecības likums

- 21.pants

(6) Būvinspektors, kontrolējot ekspluatācijā pieņemtas būves drošumu, veic vispārīgu vizuālo apskati, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos bojājumus un sagatavo atzinumu. Apskates rezultāti var būt par pamatu būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu detalizētai tehniskajai izpētei, ko būvinspektors neveic.

(7) Būvju ekspluatācijas uzraudzības ietvaros, ņemot vērā atzinumā konstatēto, būvvalde vai birojs atbilstoši to kompetencei var pieņemt šādus lēmumus:

- 1) uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti;
- 2) uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību;
- 3) ja konstatēta būves bīstamība, — aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai

Būvvalde nav tiesīga pieņemt lēmumu par ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanu, nosakot termiņu. Piemēram, kādas atsevišķas konstrukcijas, kura nonākusi neapmierinošā stāvoklī (bet nav bīstama), remontu vai pastiprināšanu.

Latvijas būvnormatīvā LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana”

- Būves tehniskās apsekošanas mērķis ir noteikt būves atbilstību BL 9. pantā minētajām būves būtiskajām prasībām, respektīvi, par būves tehnisko apsekošanu ir uzskatāma būvju, to daļu, kā arī iebūvēto būvizstrādājumu **tehniskā stāvokļa apzināšana un izvērtēšana**.
- LBN 17. punktā noteikts, ka tehniskās apsekošanas rezultātus apsekotājs apkopo atzinumā, kura saturs noteikts šī normatīva pielikumā.
- 20. punktā noteikts, ka apsekotājs atzinumu no 01.09.2019. sagatavo būvniecības informācijas sistēmā

2019.gadā 11 TAA; 2020.gadā 111 TAA; 2021.gadā uz šo brīdi 271 TAA (patiesībā tikai, ņemot vērā Rīgā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku skaitu (skat.nākošo))

Rīgas pilsētas būvvaldes pieredze un novērojumi

- Saskaņā ar VZD datiem Rīgā ir aptuveni **11708** daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas.
- Kurās ekspluatācija uzsākta:

- Līdz 1900.gadam	2336
- No 1901. līdz 1930.gadam	3143
- No 1931. līdz 1960.gadam	2374
- No 1961. līdz 1980.gadam	2201
- No 1981. līdz 2000.gadam	989
- No 2000.gada	656

Rīgas pilsētas būvvaldes pieredze un novērojumi

- Būvvaldē kopš 2014.gada, kad stājās spēkā jaunais normatīvais regulējums, regulāri tiek izskatīti jautājumi par ekspluatācijā esošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tehnisko stāvokli un uzturēšanu.
- Sagatavojot gan atzinumus par būves pārbaudi, gan lēmumus, uzdodot veikt padziļinātu tehnisko izpēti, tehnisko apsekošanu, veikt īpašuma uzturēšanas pasākumus, novērst bīstamību utt.
- Gan izvērtējot tehniskās apsekošanas atzinumus.
- Pieminēšu tikai lēmumus, ar kuriem Aizliegta būves vai tās daļas ekspluatācija:

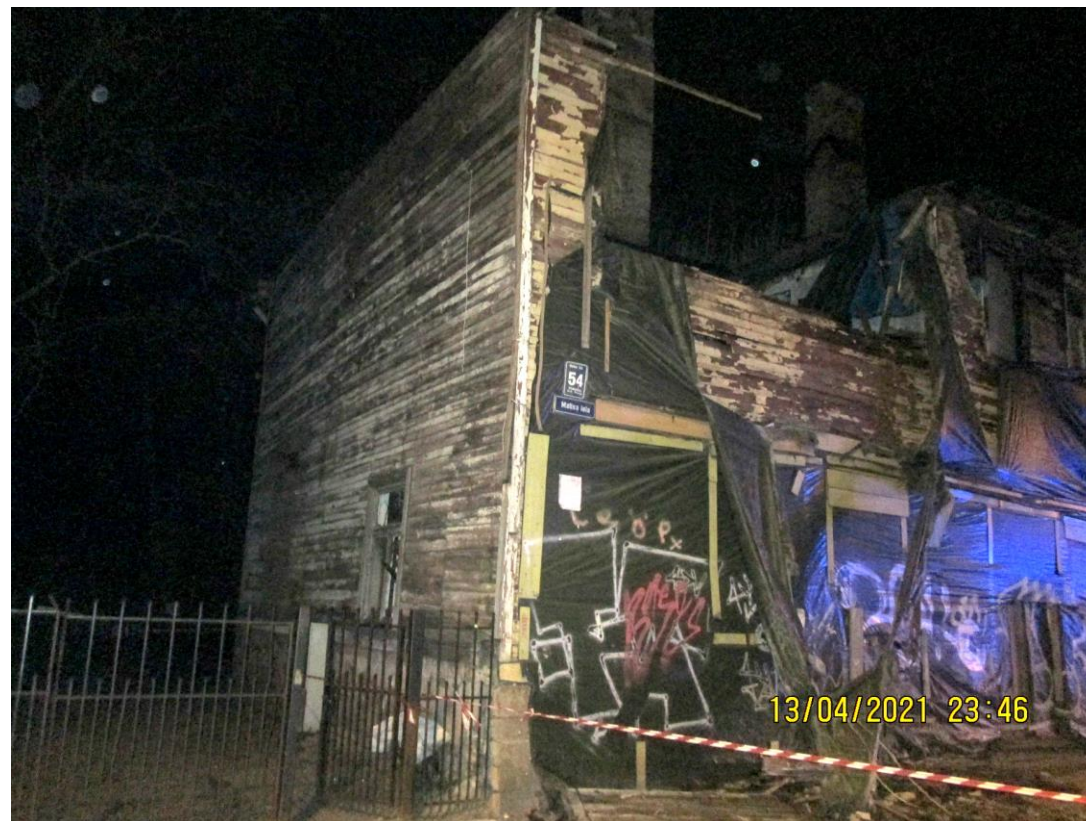
2016.g – 24

2017.g. – 13

2018.g. – 7

2019.g. – 11

2020.g. – 10



Rīgas pilsētas būvvaldes pieredze un novērojumi

Bīstamība konstatēta

- 2 stāvu koka ēkas
- Koka pārsegumi
- Pagrabu velvjveida pārsegumi
- Pagrabu zem iekšpagalmiem pārsegumi
- Sērijveida ēku balkoni
- 602. sērijas lodžiju betona margas



Rīgas pilsētas būvvaldes pieredze un novērojumi

- Komunikācija starp pārvaldniekiem un īpašniekiem
- Būvvalde kā starpnieks

Situācija: vēstule no pārvaldnieka, lai BV pieņem lēmumu uzdot novērst bīstamību, piemērot piespiedu izpildi.

Fakts: TAA 10 gadus vecs. Līdz šim nekas nav darīts. Kā izrādās īpašnieki pat nav informēti par to, ka veikta tehniskā apsekošana un ir konstatētas problēmas.

BIS tiek izstrādāta ekspluatācijas lietu un māju lietu funkcionalitāte, kas, es ceru, palīdzēs risināt komunikācijas problēmu.



Rīgas pilsētas būvvaldes pieredze un novērojumi

- Bažas raisa Tehniskās apsekošanas atzinumu kvalitāte:
 - Nav secinājuma par atbilstību BL 9.panta prasībām;
 - Nav secinājuma, vai ēkas ekspluatācija ir droša un vai vispār ekspluatācija ir pieļaujama;
 - Esam sastapušies ar pretrunīgiem TAA, kur divi tehniskās apsekošanas veicēji izdara pretējus secinājumus;
 - Būvvalde netiek informēta par konstatēto bīstamību, kā tas noteikts LBN;
 - Tehniskās apsekošanas atzinumus apsekotāji neregistrē BIS

Rīgas pilsētas būvvaldes plāni

Pagājušajā gadā tika ieplānots **apsekot 40 sērijveida ēkas**, ieskaitot dzīvokļus, ar mērķi novērtēt šo ēku tehnisko stāvokli, cita starpā pārbaudot arī patvaļīgas būvniecības esamību. **Pandēmijas dēļ šis plāns pagaidām ir atlikts.**

- Pārvaldniekiem tika nosūtītas vēstules par informācijas sniegšanu par pārvaldīšanā esošajām sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām 195 adresātiem. **(pirmajā atbildes sniegšanas termiņā atbildi nesaņēmām no lielākās daļas pārvaldnieku)**
- 40 sērijveida ēkas – **Sērijas 119, 464, 467 un 602 – ēkas, kurām dzīvokļu iekšējās starpsienas ir nesošās**

Gribu aicināt pievērst uzmanību tam, ka mazs sienas biezums dzīvoklī nenozīmē, ka tā nav nesošā, kā to man ir gadījies dzirdēt no dzīvokļu īpašniekiem. Kā arī stāsti par to, ka savā dzīvoklī daru, ko gribu.

Rīgas pilsētas būvvaldes plāni

Ēku fasāžu sakārtošana

Kā visiem zināms daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku fasādes vietām izskatās gaužām nepievilcīgi.

Nomainīti logi – neatbilstošs dalījums, krāsa, satelītantenas, kondicionieri, aizstiklotas lodžijas, balkonu «virsbūves».

Tāpēc tapa vēstule pārvaldniekiem ar aicinājumu sakārtot fasādes.

Pēc 01.07.2021. plānojam sākt pārbaudīt, sākot ar Rīgas Vēsturisko centru.

Rīgas pilsētas būvvaldes plāni

- Noteikumu Nr. 907 16. punktā noteikts, ka Būves tehnisko apsekošanu veic, ja kopš dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu ([1.pielikums](#)) attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam ir pagājis šo noteikumu 2.pielikumā minētais vidējais kalpošanas ilgums.
- Rīgas administratīvajā teritorijā atrodas liels skaits **VI kapitalitātes grupas mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas**, kuru vidējais kalpošanas ilgums atbilstoši Noteikumu Nr. 907 kritērijiem ir 50 gadi un tas ir beidzies.
- Ņemot vērā šo, tapa vēl viena vēstule pārvaldniekiem - **līdz 01.07.2021. būvniecības informācijas sistēmā** reģistrēt iepriekš minētajiem kritērijiem atbilstošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tehniskās apsekošanas atzinumus

Dzīvojamo māju iedalījums kapitalitātes grupās atbilstoši lietotajiem materiāliem, konstrukcijām un vidējam kalpošanas ilgumam

Kapitalitātes grupa		Pamatu konstrukcija, materiāls	Nesošo sienu – bezkarkasa konstrukciju – materiāls; nesošā karkasa konstrukciju materiāls	Pārsegumu konstrukcija, materiāls	Dzīvojamo māju vidējais kalpošanas ilgums gados	Piezīmes
I	Sevišķi kapitālas	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu) vai lielbloku; kolonnas un sijas (rīģeļi)	monolītā dzelzsbetona vai metāla siju ar monolītā betona aizpildījumu	150	
II	Parastas	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu), lielbloku vai lielpaneļu; kolonnas un sijas (rīģeļi)	monolītā dzelzsbetona, dzelzsbetona gatavkonstrukciju vai metāla siju ar monolītā dzelzsbetona vai gatavkonstrukciju aizpildījumu	125	
III	Atvieglota tipa	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu), lielbloku vai lielpaneļu	koka siju, metāla siju ar ķieģeļu mūra velvju aizpildījumu, ķieģeļu mūra velvju, jauktas konstrukcijas	100	
IV	Masveida apbūves	monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu) vai lielpaneļu	dzelzsbetona gatavelementu	70	sērijas 1-316; 1-318;

Pašvaldības līdzfinansējums

- Gribu pieminēt, ka Rīgas pilsētā šogad ir uzsākta **pašvaldības līdzfinansējuma programma Rīgas administratīvajā teritorijā esošo dzīvojamo māju atjaunošanai**, ja to tehniskais stāvoklis būs atzīts par bīstamu.
- Programma tiek īstenota, pamatojoties uz Rīgas domes 29.05.2020. saistošiem noteikumiem Nr. 22 “Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā” un likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Programmas mērķis ir ar pašvaldības līdzfinansējuma palīdzību stimulēt dzīvojamo māju īpašniekus ieguldīt līdzekļus savu dzīvojamo māju atjaunošanā, pakāpeniski uzlabojot to tehnisko stāvokli un atbilstību mūsdienu tehniskām, tostarp energoefektivitātes prasībām, tādējādi sekmējot dzīves kvalitātes uzlabošanu Rīgas dzīvojamās mājās.

Interesēties Rīgas domes Īpašuma departamenta Būvju sakārtošanas pārvaldē.

Vidi degradējošu būvju sakārtošana

- Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā noteikts, 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.

Ar šiem objektiem Rīgā nodarbojas Rīgas domes Īpašuma departamenta Būvju sakārtošanas pārvalde.

Noslēgumam

Citāts no Tehniskās apsekošanas atzinuma kopsavilkuma:

(Vairāk gan atgādina daiļliteratūru)

«Saskaņā ar saņemtajām liecībām, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis, t.sk., no iedzīvotāju puses patlaban tiek vērtēts kā apmierinošs...»

«Mutiski tika apliecināts, ka vērā ņemamu problēmu pašos dzīvokļos, ar nelieliem izņēmumiem, tikpat kā neesot...»

Paldies par uzmanību!

Rīgas pilsētas būvvaldes
Būvniecības kontroles pārvaldes
Rīgas pilsētas būvinspekcijas
priekšnieka vietniece Aija Meļņikova