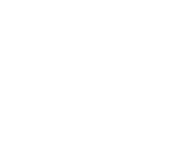


Ēku drošums: vai darām pietiekami?

Rīga 2019



# Revīzijas ziņojums

Ēku drošums: vai darām pietiekami?

Likumības un lietderības revīzija “Vai tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām?”

2019. gada 3. decembrī

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Piektā revīzijas departamenta 2018. gada 12. novembra uzdevumu Nr. 2.4.1-45/2018.

Vāka noformējumā izmantota fotogrāfija no *demontaza.lv* arhīva. Fotogrāfija uzņemta, uzņēmumam veicot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas demontāžu Krāslavas novada pašvaldībā 2019. gada jūlijā.

Saturs

[Revīzijas ziņojums 1](#_Toc26183067)

[Kopsavilkums 1](#_Toc26183068)

[Motivācija 1](#_Toc26183069)

[Galvenie secinājumi 2](#_Toc26183070)

[Būtiskākie ieteikumi 10](#_Toc26183071)

[Revīzijas ziņojuma struktūra 10](#_Toc26183072)

[1. Vai Ekonomikas ministrijas kā politikas veidotājas rīcība atbilst Attīstības plānošanas sistēmas likumam prasībām? 14](#_Toc26183073)

[1.1. Attīstības plānošanas pamatprincipi 15](#_Toc26183074)

[1.2. Politikas plānošanas dokuments ēku drošuma jomā pastāvošo problēmu risināšanai nav izstrādāts 17](#_Toc26183075)

[1.3. Esošā rīcībpolitika nerisina ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas 26](#_Toc26183076)

[Īpašnieki un pārvaldnieki nepilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus ēkas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai 26](#_Toc26183077)

[Drošuma kontrole, kas novērstu situācijas, kad par ēku uzturēšanu nerūpējas pietiekami, nedarbojas efektīvi 36](#_Toc26183078)

[Iedzīvotāju maksātspēja un esošais valsts un pašvaldību finanšu atbalsts nav pietiekams, lai novērstu bojājumus gadiem savlaicīgi neuzturētajās ēkās 41](#_Toc26183079)

[2. Vai pašvaldības, pārvaldot tām un citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, izpilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas ir priekšnoteikumi ēku atbilstībai drošuma prasībām? 46](#_Toc26183080)

[2.1. Vai maksa tiek noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam? 52](#_Toc26183081)

[2.2. Vai maksa tajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur tā noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam, ir vērsta uz mājas fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu? 54](#_Toc26183082)

[*Vai tiek veikta vizuālā apskate vai tehniskā apsekošana, lai noteiktu ēkas tehnisko stāvokli un bojājumus, kuru novēršana ir nepieciešama?* 54](#_Toc26183083)

[*Vai dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ir ietverti tādi darbi, kas nepieciešami bojājumu novēršanai, un pēc tam to izmaksas ietvertas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē kārtējam gadam, lai varētu saņemt finansējumu darbu veikšanai?* 57](#_Toc26183084)

[2.3. Vai darbi, kas nepieciešami bojājumu novēršanai, un kuru izmaksas ir ietvertas dzīvojamās mājas uzturēšanas un tāmē, tiek izpildīti, kā arī vai tiek veikts ārpuskārtas remonts, kad bojājumu novēršana ir jau nepieciešama? 62](#_Toc26183085)

[3. Vai pašvaldībai piederošās nedzīvojamās ēkas tiek pārvaldītas atbilstoši normatīvajiem aktiem un labajai praksei, kas ir priekšnoteikums ēku atbilstībai drošuma prasībām? 67](#_Toc26183086)

[*Pārvaldīšanas darbību uzdošana un uzraudzība* 72](#_Toc26183087)

[*Nekustamā īpašuma lietas kārtošana* 74](#_Toc26183088)

[*Apsaimniekošanas plānošana un veikšana* 75](#_Toc26183089)

[*Vizuālās apskates un/vai tehniskās apsekošanas veikšana* 77](#_Toc26183090)

[4. Vai ekspluatācijā pieņemtu būvju drošuma kontrole tiek mērķtiecīgi vērsta uz personas veselības un dzīvības apdraudējuma novēršanu, kas ir priekšnoteikums ēku atbilstībai drošuma prasībām? 79](#_Toc26183091)

[4.1. Vai plānotie kontroles pasākumi tiek veikti pēc risku pieejā balstītiem būvju atlases kritērijiem? 81](#_Toc26183092)

[4.2. Vai būvvaldes iegūst nepieciešamo informāciju un sadarbojas ar citām institūcijām, lai novērstu drošuma prasībām neatbilstošu būvju radīto apdraudējumu? 84](#_Toc26183093)

[4.3. Vai pēc būvinspektora atzinuma sagatavošanas seko visi nepieciešamie lēmumi un darbības apdraudējuma novēršanai? 87](#_Toc26183094)

[Revīzijas mērķis 90](#_Toc26183095)

[Juridiskais pamatojums 90](#_Toc26183096)

[Revidentu un revidējamo vienību atbildība 90](#_Toc26183097)

[Revīzijas apjoms un ierobežojumi 90](#_Toc26183098)

[Revīzijas kritēriji 91](#_Toc26183099)

[Revīzijas metodes 93](#_Toc26183100)

Cienījamais lasītāj!

Pirms dažiem desmitiem gadu mēs daudzi nonācām tobrīd ļoti īpatnējā situācijā. Kādā noteiktā brīdi mēs un mūsu kaimiņi kļuva par īpašniekiem mājokļiem, kuros mēs dzīvojām un kuri atradās daudzdzīvokļu mājā. Ja līdz šim par neatliekamiem darbiem mājas uzturēšanai un remontēšanai rūpējās valsts, tad tagad mums pašiem bija jārūpējas gan par to, kas un kādā secībā veiks gan steidzamus, gan arī ilgtermiņa darbus. Mums bija jāvienojas ar saviem kaimiņiem, kāda būs šo darbu secība, apjoms un ieguldījumi.

Mūsu rocība bija dažāda, arī vēlmes un intereses atšķirīgas, ne vienmēr mēs spējām saprast visas savas un mūsu kaimiņu darbības vai bezdarbības konsekvences mūsu kopīgajam miteklim.

Šobrīd daudzi no mums esam nonākuši situācijā, kad paši nevaram, bet valsts un pašvaldība ar atbalsta pasākumiem nepalīdz mums veikt ieguldījumus, kas nepieciešami daudzdzīvokļu ēku pilnvērtīgai uzturēšanai. Tas rada situāciju, kad mūsu drošība ir apdraudēta, dzīves kvalitāte krītas, īpašuma vērtība samazinās. Īpašums mums ir kļuvis vai var kļūt par nepanesamu slogu.

Mēs veicām šo revīziju, lai kopīgi ar nozares ministriju un pašvaldībām izvērtētu, kas strādā un kas ir pilnveidojams esošajā likumu ietvarā, cik efektīvi ir valstī iedibinātie kontroles mehānismi un kādas ir esošās iespējas saņemt savlaicīgu un vispusīgu atbalstu tiem ēku īpašniekiem, kas vēlas uzlabot ēku drošību un tādējādi pagarināt to kalpošanas ilgumu.

Mūsuprāt, valstī ir nepieciešams radīt situāciju, kurā mēs esam zinoši par saviem kā ēku un dzīvokļu īpašnieku pienākumiem, lai mēs būtu motivēti ieguldīt savus, kaut arī nelielos, resursus esošā dzīvojamā fonda uzlabošanā un lai uzraugošās institūcijas konsekventi mums norādītu uz apdraudējumiem un mūsu rīcības konsekvencēm gadījumos, kad mēs savus pienākumus pienācīgi nepildām.

Dzīvojamais fonds ir visa mūsu valsts bagātība, lai arī tas pieder individuāli katram no mums. Ja valsts rīkojas atbildīgi, tā nelaiž postā savas tautas bagātību arī tad, ja pati tauta vēl nespēj par to rūpēties ar saimnieka atbildību.

Esam pārliecināti, ka revīzijas ziņojums sniegs plašu informāciju par esošo situāciju Latvijas pilsētās un novados un sagaidām, ka tas kalpos par labu pamatu tam, lai visi kopā – valsts institūcijas, pašvaldības un to institūcijas, namu apsaimniekotāji un visi Latvijas iedzīvotāji, kuriem ēku drošības jautājums ir aktuāls, – vienotos par tālākajām darbībām ēku drošības pilnveidošanai.

Pateicamies Ekonomikas ministrijas, Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes un Ventspils novadu un Daugavpils un Valmieras pilsētu pašvaldību darbiniekiem, kā arī Latvijas Lielo pilsētu asociācijai, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijai, Latvijas Apdrošinātāju asociācijai par sadarbību revīzijas laikā! Īpašs paldies inženierzinātņu doktoram Aigaram Ūdrim par jomas profesionāļa ieguldījumu revīzijas veikšanā!

Ar cieņu

departamenta direktors Edgars Korčagins

# Kopsavilkums

## Motivācija

Ēku uzturēšana, nenoliedzami, ir saistīta ar finanšu līdzekļu ieguldījumiem, tādēļ tā vienmēr būs sabiedrībai jūtīga joma.

Tomēr atbilstoša ēkas tehniskā stāvokļa nodrošināšana ir nepieciešama ne tikai tādēļ, lai ēkas nedrošuma dēļ netiktu apdraudēta cilvēku dzīvība un veselība, piemēram, krītot balkonam, bet arī tādēļ, lai nenokļūtu situācijā, kad jārisina jautājums par to, kur dzīvot vai veikt skolēnu apmācību, jo ēkas tehniskais stāvoklis ir kļuvis bīstams.

Piemēram, Krāslavas novada pašvaldība šogad nojauca par bīstamu atzītu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tās iedzīvotājiem bija jāmeklē cita mājvieta[[1]](#endnote-1). Savukārt Alojas novada pašvaldība 2018.gada augustā šā paša iemesla dēļ slēdza Alojas Ausekļa vidusskolas lielās skolas telpas un skolēni tika izvietoti mācībām mazajā skolā, kur nav pietiekami daudz vietas atbilstoša mācību procesa nodrošināšanai[[2]](#endnote-2).

Atbilstoši OECD[[3]](#endnote-3) pārskatam ēku uzturēšanai salīdzinājumā ar citām jomām mēs tērējam vismazāk. Pieaugušais avāriju skaits dzīvojamās mājās un Būvniecības valsts kontroles biroja konstatētie pārkāpumi pašvaldību ēkās liecina, ka, visdrīzāk, mēs vismazāk tērējam tieši savlaicīgai ēku uzturēšanai, tā vietā daudz vairāk tērējot “avārijas situāciju dzēšanai”. Tomēr, ja savlaicīgi ieguldīsim ēku uzturēšanā, tad ilgtermiņā tas izmaksās daudz mazāk gan tādēļ, ka nebūs jāsedz avāriju radītie zaudējumi, gan arī tādēļ, ka būvniecības izmaksas katru gadu pieaug.

Par to, kādā veidā būtu jāuztur ēkas, lai tās atbilstu drošuma prasībām, kā arī par kontroles mehānisma izveidi, kas “nostrādā” gadījumos, kad īpašnieki neuztur ēkas, ir atbildīga Ekonomikas ministrija (turpmāk – Ministrija) kā būvniecības un mājokļu politikas veidotāja. Savukārt īpašniekiem, pārvaldītājiem un kontroles mehānismā ietilpstošajām institūcijām ir jāizpilda normatīvajos aktos noteiktie pienākumi.

Kādi ir iemesli, kādēļ mēs maz ieguldām ēku savlaicīgā uzturēšanā, kas rada veselības un dzīvības apdraudējuma riskus un nepieciešamību segt arvien pieaugušās avārijas izmaksas ēkās pastāvošo bojājumu dēļ? Vai šobrīd pastāv kāds mehānisms, kas varētu šos riskus novērst? Šie ir tie jautājumi, uz kuriem centāmies rast atbildes revīzijas laikā.

Revīzijā konstatētais aptver ekspluatācijā pieņemtas ēkas, kuras pieder revīzijas apjomā iekļautajām desmit – Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Tērvetes, Saldus, Olaines, Ventspils, Limbažu novada, Daugavpils un Valmieras pilsētas pašvaldībām, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuras pašvaldības tikai pārvalda un apsaimnieko, kā arī ēkas, kurās pašvaldību būvvaldes ir veikušas pārbaudes drošuma kontroles ietvaros.

Revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības izvēlētas ar mērķi parādīt, kā tiek uzturētas daudzdzīvokļu dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas dažādās – gan pilsētu, gan novadu – pašvaldībās ar nelielu un salīdzinošu lielāku iedzīvotāju skaitu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšana izvēlēta, ņemot vērā, ka no Latvijā esošo mājokļu skaita (aptuveni miljons mājokļu) 69 % atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās[[4]](#endnote-4), tātad revīzijā konstatētais aptvertu lielu daļu valsts iedzīvotāju.

## Galvenie secinājumi

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī pašvaldībām piederošās skolas, bibliotēkas, pagastu pārvalžu ēkas lielākoties ir celtas pirms kara vai padomju laikā. Šo ēku ekspluatācijas laiks ir mērojams vairākos desmitos gadu un to īpašniekiem gan politisku, gan sociālekonomisku iemeslu dēļ ir nācies saskarties ar vairākām grūtībām un izaicinājumiem ēku uzturēšanā.



45 % daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ir uzbūvētas līdz 1941. gadam, savukārt laikā no 1961. līdz 1992. gadam – 53 %.

Viens no šādiem izaicinājumiem bija pirms 30 gadiem uzsāktā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizācija. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas iepriekš piederēja valstij, pašvaldībām, paju sabiedrībām, lauksaimniecības uzņēmumiem un zvejnieku kolhoziem, līdz ar privatizāciju kļuva par bijušo dzīvokļu īrnieku kopīpašumu.

Līdz ar to no viena īpašnieka, kuram bija jārūpējas par ēkas uzturēšanu, mājas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja kļuva par vairāku personu kopīpašumu. Īrnieki, kas iepriekš varēja paļauties, ka par ēkas uzturēšanu parūpēsies valsts vai pašvaldība, privatizējot dzīvokli, reizē ar īpašumu ieguva arī pienākumu pašiem rūpēties par ēkas drošumu. Revīzijā redzētais liecina, ka **īpašnieku izpratne par nepieciešamību izpildīt jaunos pienākumus un finansiālās iespējas diemžēl nav bijušas pietiekamas ne tad, ne arī tagad.** Tomēr drošu un pienācīgu mājokļu pieejamība visiem iedzīvotājiem ir viens no mērķiem, ko izvirzījusi Apvienoto Nāciju Organizācija (turpmāk – ANO), aicinot dalībvalstis, ieskaitot Latviju – rīkoties šā mērķu sasniegšanai. Droši un pienācīgi mājokļi starptautisko saistību kontekstā ir arī mājokļi, kuros nepastāv pelējumu veicinoši apstākļi – mitrums sienās, grīdās, pamatos, caurtekoši jumti, kā arī trupe logu rāmjos un grīdās[[5]](#endnote-5)*.*



Jau šobrīd personu īpatsvars, kas dzīvo mājokļos ar būtiskiem bojājumiem, ir ceturtais augstākais Eiropas Savienībā.

Droši mājokļi, skolas, kultūras nami, tirdzniecības centri un citas nedzīvojamās ēkas ir mērķis, kura sasniegšana ir nepieciešama ne vien starptautisko saistību izpildei, bet arī **lai aizsargātu iedzīvotāju tiesības uz dzīvību un veselību, kas var tikt apdraudētas ēkas bīstamības dēļ.**

Jau šobrīd ir izstrādāti un noteikti dažādi instrumenti, kā panākt drošāku un pienācīgu ēku pieejamību, piemēram, normatīvajos aktos nosakot virkni pienākumu ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem, būvvaldēm kā drošuma kontrolētājām. Tomēr revīzijā esam konstatējuši, ka **šie pienākumi daudzviet pastāv tikai “uz papīra” un ar to nepietiek, lai uzturētu vai pat uzlabotu ēku tehnisko stāvokli.**



Normatīvajos aktos ietvertie pienākumi paliek “uz papīra”.

Izpratnes trūkums par sekām, kas rodas, neuzturot ēkas un iedzīvotājiem šādās ēkās uzturoties, ir kalpojis par iemeslu kūtrumam, ko revīzijā saskatījām, vērtējot, kā īpašnieki, pārvaldnieki, būvvaldes kā drošuma kontrolētājas izpilda savus pienākumus.

Ēku atbilstības nodrošināšanai ir nepieciešami apjomīgi ieguldījumi, bet līdzšinējie valsts un pašvaldību atbalsta pasākumi nespēj risināt situāciju, kad vairākus gadu desmitus ēku savlaicīgai uzturēšanai nav tikusi pievērsta pietiekama uzmanība:

* pašvaldību līdzfinansējums tādā apmērā, kas motivētu īpašniekus to izmantot, ir pieejams tikai lielākajās pašvaldībās;
* pieteikties valsts atbalsta programmām vai izmantot tipveida risinājumu projektus balkonu renovācijai īpašniekus ierobežo gan pašu īpašnieku, gan arī citu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašnieku maksātspēja.

Līdz ar to vismaz 51 revīzijas apjomā iekļauto desmit pašvaldību pārvaldīšanā esošajā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir ar ugunsdrošības prasību neievērošanu saistīti bojājumi (neatbilstoša apkures ierīču, dūmvadu izbūve un ekspluatācija, kritiskā stāvoklī esoša elektroinstalācija).

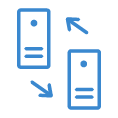
**Nenovēršot šos bojājumus, tiek apdraudēta veselība un dzīvība gandrīz pusotram tūkstotim šo māju iedzīvotāju.** **Šādu neatbilstību dēļ vien desmit pašvaldībās divos gados ir notikuši 38 ugunsgrēki.**



No 82 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām 76 % ir bojājumi, kuru novēršana (jumta seguma, notekcauruļu, ūdens un kanalizācijas cauruļvadu, elektroinstalācijas nomaiņa) vienas mājas īpašniekiem izmaksās līdz pat 100 tūkst. *euro*.

Turklāt papildus izdevumiem bojājumu novēršanai ēku īpašniekiem nāksies segt arī citus izdevumus, piemēram, apmaksāt:

* avāriju remontus (aukstā, karstā ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu bojājumu un plīsumu gadījumos uzliekot “žņaugu” avārijas dienestu darbu);
* lielāku apdrošināšanas prēmiju, ja radusies vēlme sevi pasargāt no iespējamiem zaudējumiem neatbilstoši uzturētās ēkas dēļ. Nosakot apdrošināšanas prēmijas apmēru, apdrošinātāji ņem vērā dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli (būvniecības, remonta gadus, nolietojumu, apkures sistēmu, inženierkomunikāciju un elektroinstalāciju stāvokli) un jau esošo zaudējumu statistiku.



Revīzijas apjomā ietvertajām pašvaldībām būtu jālemj par pusotra tūkstoša iedzīvotāju pārvietošanu uz drošākām telpām, tomēr drošāka dzīvojamā fonda nav arī pašām pašvaldībām.

Iedzīvotāju uzturēšanās nedrošās ēkās nav pieļaujama. Tomēr šobrīd situācijā, kad arī pašām pašvaldībām pieder dzīvokļi šādās pašās mājās, ir ierobežotas iespējas iedzīvotājus pārvietot uz drošākām telpām. Vairākās pašvaldībām piederošajās dzīvojamās mājās nav lietderīgi veikt turpmākus ieguldījumus, un tādēļ ir apsverama nepieciešamība būvēt jaunu pašvaldības dzīvojamo fondu, kas **revīzijas apjomā ietvertajās pašvaldībās vien varētu veidot līdz pat 29 milj. *euro* lielas izmaksas.**

Arī **pašvaldībām piederošajās nedzīvojamajās ēkās – skolās, kultūras namos, pagastu pārvaldēs un citās ēkās – regulāri tiek konstatēti trūkumi to drošumā,** kas liecina par to, ka līdzšinējā pašvaldību īpašumu pārvaldīšanas prakse nav efektīva un ir nepieciešams veikt pasākumus, lai pārvaldību uzlabotu.

Drošas ēkas ir rezultāts, kas veidojas no daudziem elementiem. To lielā mērā ietekmē ne tikai attiecīgās jomas politika, bet arī citas ar to cieši saistītas jomas un procesi, piemēram, būvniecība, kreditēšana, migrācija, demogrāfiskā situācija, sociālā drošība, un šī ietekme ne vienmēr ir prognozējama un vadāma. **Tomēr drošu ēku pamatā vienmēr būs precīzu un efektīvu pienākumu un atbalsta pasākumu noteikšana tieši ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un drošuma kontrolētājiem.**

Revīzijas laikā redzētā situācija apliecina skaidru nepieciešamību pārvērtēt līdzšinējos politikas ieviešanas instrumentus, normatīvajos aktos ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un uzraudzības veicējiem noteiktos pienākumus, iespējams, tos papildinot ar citiem instrumentiem, tajā skaitā ar informatīvi izglītojošiem pasākumiem un finansiālā atbalsta mehānismiem.

Valsts kontrole aicina Ministriju kā būvniecības un mājokļu politikas veidotāju veikt darbības, kas ļautu nonākt pie atbilstošākajiem risinājumiem drošu ēku nodrošināšanai, tostarp, nosakot visaptverošā pastāvošo problēmu izpētē balstītus risinājumus.

Turpinot līdzšinējo praksi – izvēloties risinājumus bez visaptverošas problēmu izpētes, plāna, kurā būtu noteikts, kādi mērķi sasniedzami un uzdevumi veicami, lai novērstu konstatētās problēmas un neveicot uzraudzību pār izvēlēto risinājumu ietekmi –, **tiks radīta situācija, ka ne tikai esošie risinājumi netiks īstenoti, bet arī visi turpmāk plānotie risinājumi nespēs nodrošināt ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu.**

Ekspluatācijā pieņemtu ēku drošums ir joma, kurā ir iesaistītas arī citas valsts pārvaldes iestādes, tostarp, Iekšlietu ministrija, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, kas pārrauga pašvaldību darbības likumību. Šo iestāžu sadarbība ir būtiska ar ēku drošumu saistīto problēmu risināšanai.

Līdz ar to, lai nodrošinātu iesaistīto institūciju sekmīgu sadarbību revīzijā konstatēto problēmu risināšanai, **Valsts kontrole aicinās Ministru kabinetu lemt par tālāku rīcību priekšlikuma ieviešanā – uzdot Ministrijai sadarbībā ar ēku drošuma nodrošināšanā iesaistītajām valsts pārvaldes iestādēm veikt visaptverošu problēmu un to cēloņu izpēti un izstrādāt atbilstošus risinājumus to novēršanai.**

Pienākumi, kuri lielākoties pastāv “uz papīra”, bet netiek pildīti.



Revīzijā vērtējām, vai tiek pildīti normatīvajos aktos noteiktie pienākumi, kas ir priekšnoteikumi ēku atbilstībai drošuma prasībām.

*Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana*

Jau iepriekš norādījām, ka līdz 1995. gadam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas piederēja valstij, pašvaldībām vai paju sabiedrībām, lauksaimniecības uzņēmumiem un zvejnieku kolhoziem. Pēc tam stājās spēkā Privatizācijas likums, paredzot iespēju šo dzīvojamo māju īrniekiem privatizēt jeb iegūt īpašumā iepriekš no valsts un pašvaldībām īrētos dzīvokļus.

Līdz ar to no vienam īpašniekam piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tā kļuva par vairākām personām piederošu māju un reizē ar īpašumu jaunie īpašnieki ieguva arī pienākumu rūpēties ne tikai par savu dzīvokli, bet arī par kopīpašumu – koplietošanā esošajām kāpņutelpām, liftu, balkoniem, jumtu, ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām.

Tomēr bez dzīvokļu iegādes dzīvokļu īpašniekiem bija jāsasauc arī īpašnieku kopsapulce, lai no valsts vai pašvaldības pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības jeb tiesības pašiem izlemt, kādi darbi mājā veicami.

Daudzi īpašnieki to nav izdarījuši vēl joprojām, tādēļ par to, kādi darbi veicami šajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, izlemj valsts vai pašvaldība. Īpašnieks nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanas jeb tehniskās apkopes, kārtējiem remontiem un rekonstrukcijas pasākumiem. Vismaz tā tas ir paredzēts normatīvajos aktos.

Savukārt gadījumos, kad pārvaldīšanas tiesības no valsts vai pašvaldības ir pārņemtas – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki paši lemj, cik daudz ieguldīt to īpašumā esošajās mājās. Tomēr **arī tad to rīcībai ir jābūt tādai, lai tiktu nodrošināta mājas atbilstība drošuma prasībām – tai ir jābūt mehāniski stiprai un stabilai, aizsargātai pret uguns radīto apdraudējumu, tai ir jābūt nekaitīgai un lietošanai drošai.**

Tomēr revīzijā esam konstatējuši, ka revīzijas apjomā iekļautajās sešu pašvaldību kapitālsabiedrību pārvaldītajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, tie atsakās no tādu darbu veikšanas (nepiešķirot pārvaldniekam finansējumu to izpildei), kas rada ietekmi uz dzīvojamo māju atbilstību drošuma prasībām. Piemēram, Daugavpils pilsētas pašvaldībā dzīvojamo māju īpašnieki ir atteikušies veikt jumta remontu, lai gan tā stāvoklis ir novērtēts kā neatbilstošs[[6]](#endnote-6), savukārt Ventspils novada pašvaldībā dzīvojamās mājas īpašnieki[[7]](#endnote-7) atteikušies no ūdens un kanalizācijas cauruļvadu nomaiņas.

Arī revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības, kuras pārvalda daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur pārvaldīšanas tiesības nav pārņemtas, nepilda normatīvajos aktos paredzētos pienākumus. Šādas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas veido 67 % no visām pašvaldību pārvaldīšanā esošajām mājām.

Lai gan šajās mājās maksa ir jānosaka, sagatavojot uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi un ietverot tajā izmaksas bojājumu novēršanai nepieciešamo darbu veikšanai, no izlasē iekļautajām 119 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kuras pārvalda desmit revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības, vairāk nekā pusei māju maksa noteikta, nesagatavojot tāmi katram gadam.

Maksa par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteikta ar vēsturiskiem domes lēmumiem un pārsvarā sedz tikai zālāja nopļaušanas un administrācijas izmaksas. Piemēram, Alojas novada Braslavas un Brīvzemnieku pagastā esošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa ir no 0,04 *euro* līdz 0,17 *euro* kvadrātmetrā, bet Saldus novada Lutriņu pagastā – 0,14 *euro* par kvadrātmetru.

Lai gan pārējām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kas atrodas revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību pārvaldīšanā, tiek sagatavota uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme katram gadam, tomēr izmaksas mājas uzturēšanai tajā tiek ietvertas tikai tādā apmērā, lai nepārsniegtu dzīvokļa īpašnieka vēlamo maksu par kvadrātmetru. Par to liecina tas, ka:



Vizuālās apskates un tehniskās apsekošanas veikšana ir nepieciešama, lai noskaidrotu, kāds ir mājas tehniskais stāvoklis un spētu savlaicīgi novērst bīstamus bojājumus.

* vairākās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pirms pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanas nav ticis novērtēts mājas tehniskais stāvoklis. Piemēram, 2017. gadā no 58 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām – 26 māju lietās nebija dokumentu, kas apliecinātu vizuālās apskates veikšanu;
* pat tajos gadījumos, kad tika sagatavoti vizuālās apskates akti vai veikti ieraksti apsekošanas reģistrācijas žurnālā, dokumentos norādītā informācija vai nu neļauj novērtēt, kādi bojājumi ir dzīvojamā mājā (tiek norādīts – derīgs ekspluatācijai, nepieciešams neliels remonts, nepieciešams būtisks remonts un nepieciešams nomainīt), vai arī nesniedz informāciju par visu elementu tehnisko stāvokli;
* mazāk nekā pusei dzīvojamo māju tiek sagatavoti uzturēšanas darbu plāni, tomēr arī tajos netiek ietverti visu bojājumu novēršanai nepieciešamie darbi, uzkrājumu veidošanas termiņš un plānotās izmaksas. Turklāt 67 % gadījumu šo darbu izmaksas netiek tālāk ietvertas arī dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē, lai pārvaldnieks varētu saņemt finansējumu bojājumu novēršanai.

Līdz ar to no 82 izlasē iekļautām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurām varēja noteikt, kāds ir to tehniskais stāvoklis, 62 dzīvojamās mājās pastāv būtiski bojājumi (piemēram, nepieciešama jumta seguma, ūdensapgādes, kanalizācijas sistēmas, elektroinstalācijas nomaiņa), turklāt **51 dzīvojamā mājā ir arī tādi bojājumi, kas saistīti ar neatbilstošu apkures un dūmvadu izbūvi un ekspluatāciju un rada apdraudējumu cilvēku veselībai un dzīvībai.**

Daugavpils pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa ir noteikta no 0,15 *euro* līdz 0,36 *euro* par kvadrātmetru, Tērvetes novada pašvaldībā no 0,08 *euro* līdz 0,16 *euro* par kvadrātmetru, bet Ventspils novada pašvaldībā – 0,21 *euro* par kvadrātmetru. Tomēr atbilstoši, piemēram, Daugavpils pilsētas pašvaldības apzinātajiem bojājumiem, to novēršanai nepieciešamajiem darbiem un to izmaksām tās pārvaldībā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, maksa, kurā tiktu ietvertas bojājumu (nepieciešama jumta seguma, ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu nomaiņa) novēršanai nepieciešamās izmaksas, vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai triju gadu periodā palielinātos līdz pat 3 *euro* par kvadrātmetru, kas ir ievērojami vairāk nekā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmērs, ko nosaka revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur pārvaldīšanas tiesības nav pārņemtas un pārvaldīšanu īsteno revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības, netiek veikts arī ārpuskārtas remonts tajos gadījumos, kad bojājumi ir jānovērš jau nekavējoties, piemēram – izdrupuši dūmvadi, skursteņi, to notecējumi, drūpoši balkonu paneļi, gar kuriem dzīvokļos ieplūst lietus ūdens.

*Pašvaldībām piederošo nedzīvojamo ēku pārvaldīšana*

Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanai salīdzinājumā ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu ir ievērojami atšķirīgs tiesiskais regulējums – nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas principus un kārtību nosaka pašas pašvaldības. Tomēr neskatoties uz atšķirībām, abu veidu ēku pārvaldīšanā vienlīdz nozīmīga ir to lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšana visā ekspluatācijas laikā, kā arī apdraudējuma nepieļaujamība.



Katrā ceturtajā pašvaldības nedzīvojamā ēkā Būvniecības valsts kontroles birojs ir konstatējis trūkumus to drošumā.

Tikai viena no revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām – Valmieras pilsētas pašvaldība – šādus principus un kārtību ir noteikusi. Tomēr revidentu ieskatā gan tās, gan arī pārējo revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakse nav pietiekami efektīva bojājumu novēršanai.

Arī Būvniecības valsts kontroles birojs ir **konstatējis drošuma trūkumus 74 publiskās ēkās, kas pieder revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām, tostarp 21 ēkas ekspluatācija ir pilnībā vai daļēji jāpārtrauc**. Tomēr arī tas nav bijis pietiekams iemesls, lai pašas pašvaldības sāktu vērtēt esošās pārvaldības efektivitāti.

Revīzijā ir konstatēts, ka revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības salīdzinoši maz pievērš uzmanību apsaimniekošanas vajadzību visaptverošai noskaidrošanai un nepieciešamo darbību plānošanai, kas atbilstoši labajai praksei būtu jāveic ēkas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai. Aptaujājot nedzīvojamo ēku pārvaldītājus šajās pašvaldībās, ir konstatēts, ka 1325 nedzīvojamo ēku pārvaldīšanai:

* netiek sagatavots apsaimniekošanas plāns, kurā būtu norādīts, kādas apsaimniekošanas darbības – vizuālā apskate, tehniskā apsekošana, sanitārā un tehniskā apkope – un cik bieži ir veicamas;
* nav dokumentāri noteikts, kuru bojājumu gadījumā pārvaldniekiem ir pienākums brīdināt uzraugošo personu un ir jāveic ārpuskārtas remonts;
* nav noteikts, par kādu elementu tehnisko stāvokli ir jāpārliecinās vizuālajā apskatē, piemēram, ka ēkas pamatu vizuālās apskates laikā būtu jāpārliecinās par to, vai nav notikusi nosēšanās, nav radušās plaisas, atvērumi starp elementiem u.c.;
* netiek iekārtotas un vestas nekustamā īpašuma lietas, kas ļautu uzlabot ārējo un iekšējo kontroli pār pārvaldīšanas darbībām un nodrošinātu pieredzes pārskatāmību.

Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās lielākoties veic ēku lietotāji, piemēram, skolas ēkas pārvalda attiecīgā izglītības iestāde, līdzīgi ir ar muzejiem, bibliotēkām, pagastu pārvaldēm un tml.

Arī apsaimniekošanas darbības, piemēram, ēku vizuālo apskati, pārsvarā veic šo iestāžu vadītāji, iestādes darba speciālisti, saimnieciskā darba veicēji, palīgstrādnieki, kuri visbiežāk nav ieguvuši profesionālo izglītību ēku pārvaldīšanas jomā un nav ar atbilstošas jomas būvspeciālista izglītību. Šādas izglītības ieguves prasība nav arī noteikta normatīvajos aktos – pretstatā dzīvojamo māju pārvaldīšanai. Arī darbinieku amata aprakstos nav norādes, ka šāda izglītība ir nepieciešama amata pienākumu izpildei.

*Ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontrole, lai novērstu situācijas, kad par ēku uzturēšanu nerūpējas pietiekami*

Pēc Zolitūdes traģēdijas, apsekojot jau ekspluatācijā pieņemtas publiskās ēkas, Būvniecības likumā tika ietverts jauns kontroles mehānisms, lai nodrošinātu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstību drošuma prasībām:

* pienākums otro un trešo grupu publisko ēku (ēkas, kurās plānots uzturēties līdz un attiecīgi virs 100 personām) īpašniekiem veikt ēkas tehnisko apsekošanu ne retāk kā reizi desmit gados un pienākums būvspeciālistam, kas veicis ēkas tehniskās apsekošanu, iesniegt atzinumu būvvaldei vai Būvniecības valsts kontroles birojam;
* uzdevums Būvniecības valsts kontroles biroja un pašvaldību būvvalžu būvinspektoriem veikt uzraudzību pār ēku drošumu.

Zolitūdes parlamentārās komisijas ieskatā atzinuma iesniegšana Būvniecības valsts kontroles birojam un pašvaldību būvvaldēm stiprinās īpašnieka pienākumu rūpēties par ekspluatācijā pieņemtas ēkas drošumu.

Tomēr revīzijā ir konstatēts, ka būvspeciālisti – tehniskās apsekošanas veicēji – atzinumus revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību būvvaldēm iesniedz tikai reizē ar būvprojektu ēkas pārbūvei vai renovācijai. Tādējādi, piemēram, Gulbenes novada pašvaldības būvvaldei nebija informācijas par pašvaldībai piederošo otrās grupas publisko ēku tehniskās apsekošanas rezultātiem, lai gan tajos ir norādes uz ēku neatbilstību drošuma prasībām.



Būvinspektoru skaits pašvaldību būvvaldēs nav pietiekams, un tieši tādēļ pārbaudes ir jāorganizē pēc risku pieejā balstītiem kritērijiem – tur, kur pastāv lielākais apdraudējums sabiedrībai.

Zolitūdes traģēdijas parlamentārās izmeklēšanas komisija norādīja, ka pie esošā būvinspektoru skaita nav iespējams pārbaudīt visas ēkas. Tomēr atbilstoši labajai praksei, lai nodrošinātu pārbaužu veikšanu tur, kur tās ir visvairāk vajadzīgas, drošuma kontroles jāorganizē riskos balstītā pieejā – pārbaudot ēkas, kurās pastāv lielākais apdraudējums sabiedrības drošībai.

Revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību būvvaldes revīzijas laikā norādīja uz to administratīvajās teritorijās esošajām ēkām, kas rada lielāko apdraudējumu sabiedrībai, **tomēr neviena no būvvaldēm riskos balstītu pieeju pārbaužu organizēšanai neizmanto**. Plānveida pārbaužu skaits ir minimāls, un izvēlētā būvvalžu stratēģija – apsekot vidi degradējošas un sagruvušas ēkas – nevar garantēt resursu izlietojumu tur, kur tie visvairāk vajadzīgi un ir samērīgi ar drošības situāciju.

Atsevišķas būvvaldes ekspluatācijas drošuma kontroli uztver kā būvvaldes tiesības, nevis funkciju. Būvvaldes neiegūst arī informāciju, ko varētu izmantot mērķtiecīgas drošuma kontroles veikšanai. Tās neizmanto datus, kas ir tām viegli pieejami, kā arī nesadarbojas ar citām institūcijām, kuru rīcībā ir ziņas par būvēm, kurās pastāv apdraudējuma riski.

Pēc būvinspektora atzinuma sagatavošanas neseko arī visi nepieciešamie revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību un būvvalžu lēmumi apdraudējuma novēršanai. Revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās:

* no 97 atzinumiem būvju īpašniekiem saistoši lēmumi sakarā ar atzinumos konstatētajām neatbilstībām nav pieņemti 28 % (Gulbenes, Ērgļu, Saldus, Alojas, Olaines novadu un Valmieras pilsētas pašvaldībās);
* īpašniekiem 67 % gadījumu neizpildot ar lēmumiem uzliktos pienākumus, nevienā gadījumā būvvalde nebija uzsākusi vai ierosinājusi pieņemtā lēmuma piespiedu izpildi (visās revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās, izņemot Valmieras pilsētas un Tērvetes novada pašvaldību);
* no 73 atzinumiem, kuros konstatētie fakti liecina par uz Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā 152. pantā paredzētajiem pārkāpumiem, tikai vienā gadījumā pieņemts lēmums administratīvā pārkāpuma lietvedības ietvaros, savukārt no 43 atzinumiem tikai 10 gadījumos piemērots paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis.

Atbalsta risinājumu nepietiekamība

Revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību pārvaldībā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās gadu no gadu nav tikusi noteikta tāda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, lai veiktu darbus esošo bojājumu novēršanai. Tāpēc arī tajās pastāv būtiski bojājumi, kuru novēršana (nepieciešama jumta seguma, ūdens un kanalizācijas cauruļvadu, koplietošanas elektroinstalācijas nomaiņa) dzīvojamo māju īpašniekiem izmaksās līdz pat 100 tūkst. *euro* un būtiski ietekmēs to ikmēneša maksu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Piemēram, ja Daugavpils pilsētas pašvaldība būtu iekļāvusi dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs uzturēšanas darbu plānos norādītās izmaksas bojājumu novēršanai, īpašniekam, kuram pieder dzīvoklis 60 kvadrātmetru platībā, tas mēnesī triju gadu periodā izmaksātu 180 *euro*.

Sešu revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību vidējā neto darba samaksa 2018. gadā nepārsniedza 636*euro* mēnesī, līdz ar to situācijā, kad iespējamās izmaksas dzīvojamās mājas uzturēšanai varētu sasniegt pat vairāk nekā trešdaļu no esošās darba samaksas, **dzīvojamo māju īpašniekiem iespējas tās segt bez valsts un pašvaldību atbalsta ir ierobežotas.**

Viens no šādiem atbalsta veidiem ir pašvaldību līdzfinansējums dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanai. Tomēr ne visas pašvaldības (Ērgļu un Tērvetes novads) ir izdevušas saistošos noteikumus un piešķir līdzfinansējumu dzīvojamo māju īpašniekiem. Arī pat tad, kad šādi noteikumi ir tikuši izdoti, sniegtais atbalsts sedz tikai pavisam nelielas izmaksas, piemēram, Gulbenes novada pašvaldība sedz tikai energoaudita, tehniskās apsekošanas un dokumentācijas izstrādes izmaksas.

Iedzīvotāju maksātspējas dēļ ir ierobežotas iespējas pieteikties arī valsts atbalsta programmām vai izmantot Ministrijas pasūtītās atsevišķu dzīvojamās ēkas elementu izpētes rezultātus un tipveida risinājumu projektus. To neveicina arī pienākumu izpildes efektīvas kontroles trūkums.

Savukārt Olaines novada pašvaldības pieeja – pašvaldības kapitālsabiedrībai piemērojot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem par mājās veiktajiem uzlabojumiem atlikto maksājumu uz desmit gadiem, uzlabo kopējo situāciju ar dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli pašvaldības administratīvajā teritorijā. Tomēr tas, ka nav noteikti šā atbalsta piešķiršanas kritēriji, kā arī tas, ka kapitālsabiedrības pārvaldīšanā ir mājas, kurās netiek veikts ārpuskārtas remonts, liecina par šā atbalsta necaurskatāmību un pieejamības riskiem visām personām.

## Būtiskākie ieteikumi

Pamatojoties uz likumības un lietderības revīzijā konstatēto un revidentu secinājumiem, Ministrijai sniegts ieteikums:

* apzināt ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu ietekmējošās problēmas un izvēlēties atbilstošākos risinājumus to novēršanai;
* noteikt mērķus, to sasniegšanas rezultatīvos rādītājus un kontroles pasākumus to izpildes uzraudzībai, tādējādi nodrošinot iespēju izmērīt mērķu sasniegšanas pakāpi un, ja nepieciešams, koriģēt rīcību.

Savukārt revīzijas apjomā iekļautajām desmit pašvaldībām sniegts ieteikums apzināt to īpašumā un pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamām māju apjomu, tehnisko stāvokli un nepieciešamos ieguldījumus tajās tālākas rīcības izstrādei, kā arī – ieteikums uzlabot nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas procesu.

Ieteikumi revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām sniegti arī ēku drošības kontroļu efektivitātes uzlabošanai:

* pašvaldību būvvaldēm palielinot risku novērtējumā balstītu pārbaužu īpatsvaru, tādējādi sniedzot samērīgāku ieguldījumu apdraudējuma novēršanai;
* aicinot pašvaldības izvērtēt nepieciešamību mainīt būvvalžu institucionālo padotības formu un saturu.

Olaines novada pašvaldībai sniegts ieteikums novērst pašvaldības kapitālsabiedrības sniegtā atbalsta necaurskatāmības un pieejamības visiem pašvaldības administratīvās teritorijas iedzīvotājiem riskus.

## Revīzijas ziņojuma struktūra

Informācija revīzijas ziņojumā izklāstīta šādā secībā:

* revidējamās jomas īss raksturojums;
* revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi, sadalot tos četrās galvenajās daļās un vairākās nodaļās. Katras galvenās nodaļas ievadā ir sniegts Valsts kontroles viedoklis, izdarot būtiskākos secinājumus, tos tālāk pamatojot ar revīzijas konstatējumiem;

Revīzijas ziņojuma pirmajā nodaļā ir vērtēts, vai Ministrijas kā vadošās valsts pārvaldes iestādes mājokļu un būvniecības politikas jomā rīcība atbilst Attīstības plānošanas sistēmas likumam un risina ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas.

Revīzijas ziņojuma otrajā daļā ir vērtēts, vai pašvaldības pārvalda tām un citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Revīzijas ziņojuma trešajā nodaļā ir vērtēts, vai pašvaldības pārvalda to īpašumā esošās nedzīvojamās ēkas iespējami efektīvā veidā – atbilstoši labajai praksei, lai nepieļautu apdraudējumu.

Revīzijas ziņojuma ceturtajā nodaļā ir vērtēts, cik mērķtiecīgi tiek īstenota ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontrole.

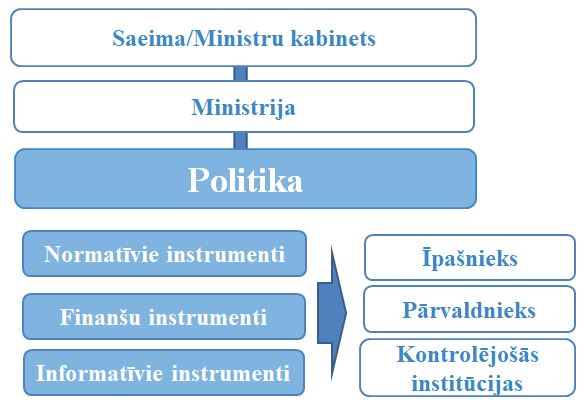
* vispārīgs revīzijas raksturojums – revīzijas mērķis, apjoms, juridiskais pamatojums, Valsts kontroles un revidējamo vienību atbildība.

Revidējamās jomas īss raksturojums

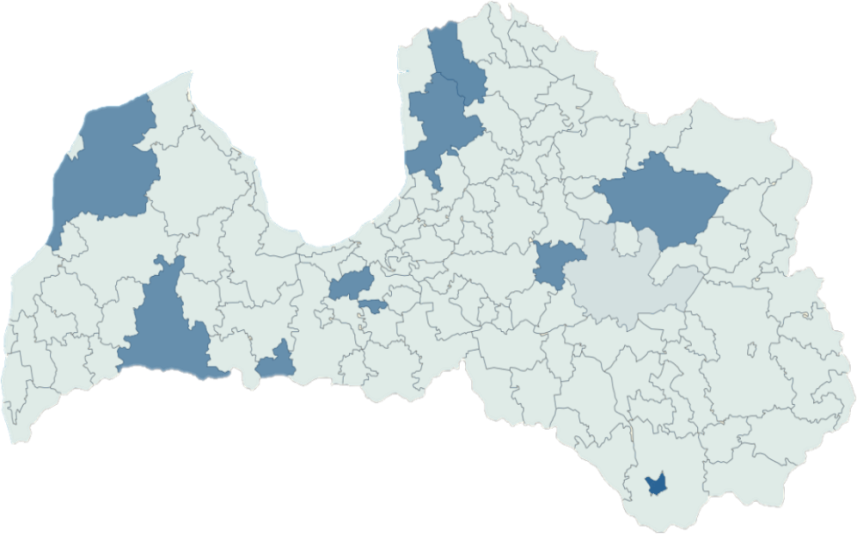
1. Katram ēkas īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jāuztur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem[[8]](#endnote-8).
2. Ēkai ir jāatbilst šādām prasībām:
   1. mehāniskā stiprība un stabilitāte;
   2. ugunsdrošība;

drošuma prasības

* 1. higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība;
  2. lietošanas drošība un vides pieejamība;
  3. akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
  4. energoefektivitāte;
  5. ilgtspējīga dabas resursu nodrošināšana[[9]](#endnote-9).

1. To, vai ēka atbilst minētajām prasībām, kontrolē vairākas institūcijas, tostarp Būvniecības valsts kontroles birojs (turpmāk – Birojs) un pašvaldību būvvaldes, kontrolējot, vai ekspluatācijā pieņemtas ēkas atbilst drošuma prasībām.
2. Bez ēku īpašniekiem, pārvaldītājiem un kontrolējošajām institūcijām ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma nodrošināšanā ir iesaistīta arī:
   1. Ministrija, kuras uzdevumos ietilpst mājokļu un būvniecības politikas izstrāde un ieviešana[[10]](#endnote-10), tajā skaitā, izstrādājot attīstības plānošanas dokumentu un normatīvo aktu projektus[[11]](#endnote-11);
   2. Ministru kabinets un Saeima, apstiprinot Ministrijas plānošanas dokumentus un pieņemot normatīvos aktus.
3. Faktiski Ministrija kā politikas veidotāja un Ministru kabinets un Saeima kā likumdevējs, apstiprinot politikas plānošanos dokumentus un pieņemot normatīvos aktus, rada ietvaru, kā ir jārīkojas ēku drošuma nodrošināšanā iesaistītajām personām (īpašniekiem, pārvaldniekiem, kontrolējošajām institūcijām), lai nodrošinātu ēku atbilstību drošuma prasībām. Savukārt pārējām iesaistītajām personām ir jānodrošina rīcības atbilstība šim ietvaram (skatīt 1. attēlu).

1. attēls. Atbildības sadalījums.

1. Bez normatīvo aktu izstrādes pastāv arī citi instrumenti politikas mērķu sasniegšanai – finanšu instrumenti (subsīdijas, nodokļu atvieglojumi u.c.) un informatīvie instrumenti (informatīvi pasākumi, publikācijas, apmācības u.c.)[[12]](#endnote-12).
2. Nepieciešamība novērst apdraudējumu, ko rada būves neatbilstība ekspluatācijas prasībām, izriet no Latvijas Republikas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību[[13]](#endnote-13). Līdz ar to jo īpaši svarīgi, lai visas iesaistītās institūcijas izpildītu tām uzticētos pienākumus šo pamattiesību nodrošināšanai.
3. Revīzijas apjomā iekļauta Ministrija un desmit pašvaldības, aptverot visus četrus Latvijas reģionus (skatīt 2. attēlu), tostarp:
   1. divu pilsētu pašvaldībās – Daugavpils un Valmieras pilsēta;
   2. astoņu novadu pašvaldībās – Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes un Ventspils novads.

2. attēls. Izlasē iekļauto pašvaldību izvietojums Latvijas Republikas teritorijā.

## Vai Ekonomikas ministrijas kā politikas veidotājas rīcība atbilst Attīstības plānošanas sistēmas likumam prasībām?

Jau vairākus gadus pastāv problēmas ar ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu, ko apliecina gan jaunajā būvniecības regulējumā ietvertie kontroles pasākumi drošuma nodrošināšanai, gan konstatētās neatbilstības jau drošuma kontroles ietvaros apsekotajās publiskajās ēkās, gan daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā pieņemtie normatīvie akti.

Minēto problēmu esamība ir pamats izstrādāt politikas veidotājam pamatotu, izsekojamu un paredzamu rīcību problēmu risināšanai, tomēr Ministrija, kas ir atbildīga par mājokļu un būvniecības politikas veidošanu, politikas plānošanas dokumentu nav izstrādājusi jau vairākus gadus.

Šāda politikas plānošanas dokumenta izstrāde jo īpaši ir svarīga, Latvijai atzīstot par attiecināmu uz tās iekšpolitiku ANO rezolūcijā “Dienaskārtība 2030” izvirzīto ilgtspējīgas attīstības apakšmērķi – līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus, un ietverot NAP 2021.–2027. gadam projektā ar šo apakšmērķi saistītus mērķus un uzdevumus.

Turpinot līdzšinējo praksi – izvēloties risinājumus bez visaptverošas problēmu izpētes, plāna, kurā būtu noteikts, kādi mērķi sasniedzami un uzdevumi veicami, lai novērstu konstatētās problēmas un neveicot uzraudzību pār izvēlēto risinājumu ietekmi –, tiks radīta situācija, ka ne tikai esošie risinājumi netiks īstenoti arī turpmāk, bet arī visi turpmāk plānotie risinājumi nespēs nodrošināt ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu, tostarp sekmēt “Dienaskārtība 2030” izvirzītā apakšmērķa sasniegšanu.

Revīzijā ir konstatēts, ka esošā rīcībpolitika nespēj risināt problēmas, kad vairākus gadu desmitus ēku uzturēšanai un savlaicīgai bojājumu novēršanai nav tikusi pievērsta pietiekama uzmanība, tajā skaitā izpratnes trūkuma par pienākumu izpildes nepieciešamību un ēku īpašnieku ierobežoto finanšu iespēju dēļ.

Normatīvajos aktos ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un pašvaldību būvvaldēm noteiktie pienākumi netiek izpildīti tādā apmērā, lai tiktu nodrošināta ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstība drošuma prasībām.

Savukārt esošais valsts un pašvaldību atbalsts nav pietiekams, lai risinātu situāciju, kad gadiem ēkas nav tikušas savlaicīgi uzturētas:

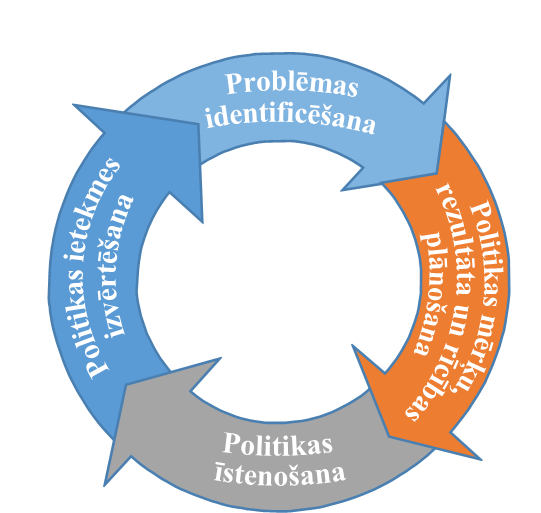
* iedzīvotāju neto darba samaksa pret ieguldāmo līdzekļu apjomu dzīvojamās ēkās atsevišķos gadījumos vērtējama kā zema, bet pašvaldību līdzfinansējums vairākās pašvaldībās vai nu nav noteikts, vai arī sedz tikai pavisam nelielas izmaksas. Arī valsts atbalsts šā paša iemesla dēļ netiek vai netiks izmantots pilnā apjomā;
* Olaines novada pašvaldības pieeja – pašvaldības kapitālsabiedrībai piemērojot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem par mājās veiktajiem uzlabojumiem atlikto maksājumu uz desmit gadiem – uzlabo kopējo situāciju ar dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli pašvaldības administratīvajā teritorijā. Tomēr tas, ka nav noteikti šā atbalsta piešķiršanas kritēriji, kā arī tas, ka kapitālsabiedrības pārvaldīšanā ir mājas, kurās netiek veikts ārpuskārtas remonts, liecina par šā atbalsta necaurskatāmību un pieejamības riskiem visām personām.

### Attīstības plānošanas pamatprincipi

1. 2009. gada 1. janvārī stājās spēkā Attīstības plānošanas sistēmas likums, kura viens no izstrādes mērķiem bija izveidot vienkāršu, saprotamu, taču galvenokārt efektīvu attīstības plānošanas sistēmu[[14]](#endnote-14), radot iespēju valsts un pašvaldību institūciju darbībai kļūt **paredzamākai, izvērtējamākai un pamatotākai**[[15]](#endnote-15).
2. Attīstības plānošanas sistēmas likums attiecas uz attīstības plānošanu valsts un pašvaldību institūcijās, ieskaitot Ministriju, kura izstrādā un ievieš politiku mājokļu jomā un būvniecības nozarē[[16]](#endnote-16).
3. Attīstības plānošana ir principu, mērķu un to sasniegšanai nepieciešamās rīcības izstrāde nolūkā īstenot politiski noteiktas prioritātes un nodrošināt sabiedrības un teritorijas attīstību[[17]](#endnote-17).
4. Valsts pārvaldes iekārtas likumā[[18]](#endnote-18) ir noteikts, ka valsts pārvalde savā darbībā pastāvīgi pārbauda un uzlabo sabiedrībai sniegto pakalpojumu kvalitāti. No minētā principa izriet nepieciešamība politikas veidotājam, tostarp Ministrijai, patstāvīgi veikt to atbildībā esošās jomas vai nozares uzraudzību, lai izstrādātu rīcību gadījumos, kad konstatētas problēmas, kas ietekmē tās atbildībā esošas jomas vai nozares attīstību.

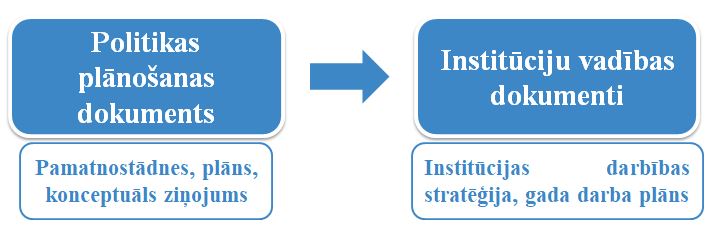


Politikas veidotājam jāveic patstāvīga nozares vai jomas situācijas uzraudzība.

1. Savukārt, lai nodrošinātu paredzamu, izvērtējamu un pamatotu politikas veidotāja rīcību gadījumos, kad jomā vai nozarē pastāv problēmas, kas ietekmē to attīstību, politikas veidotājam:
   1. jānosprauž mērķi un to sasniegšanu raksturojošie rezultāti;
   2. jāizvēlas un jāievieš risinājumi politikas mērķu sasniegšanai;
   3. jāizvērtē risinājumu ietekme uz mērķu sasniegšanu (skatīt 3. attēlu)[[19]](#endnote-19).
2. Minētā procesa rezultātus atspoguļo attīstības plānošanas dokumentā – aprakstot noskaidrotās problēmas, izvirzot mērķus, sasniedzamos rezultātus, paredzot problēmu risinājumus, izvērtējot šo risinājumu iespējamo ietekmi, kā arī plānojot turpmāko politikas īstenošanai un rezultātu novērtēšanai nepieciešamo rīcību[[20]](#endnote-20).
3. Izšķir šādus attīstības plānošanas dokumentu veidus:

3. attēls. Politikas veidošanas cikls.

* 1. politikas plānošanas dokuments (nosaka mērķus, uzdevumus un rīcību nozares vai jomas attīstības veicināšanai);
  2. institūcijas vadības dokuments (nosaka attīstības plānošanas un budžeta plānošanas savstarpējo sasaisti un nodrošina attīstības plānošanas dokumentu pēctecīgu īstenošanu (skatīt 4. attēlu);
  3. ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments (nosaka attiecīgās teritorijas attīstības prioritātes un telpisko perspektīvu ilgtermiņā vai vidējā termiņā)[[21]](#endnote-21).



4. attēls. Attīstības plānošanas dokumentu hierarhija.

1. Izstrādājot attīstības plānošanas dokumentus, ievēro šādus principus, kas ietverti normatīvajos aktos un izveidojušies dokumentu izstrādes praksē:
   1. dokumenta atbilstība hierarhiski augstākiem plānošanas dokumentiem un tajos noteiktajiem mērķiem, nodrošinot tā iekļaušanos vienotajā politikas plānošanas dokumentu hierarhijā (hierarhijas princips);
   2. plānošanas dokumentus izstrādā, ja attiecīgā politika nav iepriekš noteikta vai līdzšinējā plānošanas dokumenta ietekmes izvērtējumā konstatēts, ka ir nepieciešama turpmākā rīcība. Jāizvairās no lieku vai dublējošu dokumentu sagatavošanas (samērīguma princips);
   3. politiku plāno pirms normatīvā akta izdošanas un, izstrādājot normatīvos aktus, ņem vērā attīstības plānošanas dokumentus (sasaistes un saskaņotības princips);
   4. mērķus, rezultātus un rīcību plāno, balstoties uz pierādījumiem, ka noteiktā rīcība panāks attiecīgos rezultātus (pierādījumu izmantošanas princips);
   5. politiku plāno, lai tā būtu orientēta uz rezultātu. Plānošanas dokumentā nosaka, kā tiks veikta īstenotās politikas uzraudzība un ietekmes izvērtēšana (uzraudzības un novērtēšanas princips);
   6. nodrošina esošo un vidējā termiņā prognozēto resursu izvērtējumu un piedāvā efektīvākos risinājumus attiecībā uz nosprausto mērķu sasniegšanai nepieciešamajām izmaksām (finansiālo iespēju princips);
   7. valsts un pašvaldību institūcijas sadarbojas plānošanas dokumentu izstrādē un īstenošanā, kā arī nodrošina iespēju visām ieinteresētajām personām līdzdarboties plānošanas dokumenta izstrādes procesā (sadarbības un līdzdalības princips)[[22]](#endnote-22).
2. Ar politikas plānošanas dokumentu izstrādi ne tikai tiek nodrošināta iespēja vērtēt, kādā mērā īstenotā politika uzlabo apstākļus sabiedrībai un cik lietderīgi (produktīvi un ekonomiski) tiek izmantoti budžeta un citi finanšu līdzekļi izvirzīto politikas mērķu sasniegšanai[[23]](#endnote-23), bet arī iespēja politikas veidotājam, konstatējot, ka ar izvēlētajiem tiesiskajiem risinājumiem netiks sasniegts mērķis, savlaicīgi veikt korekcijas izvēlētajos risinājumos, lai tas tomēr tiktu sasniegts.

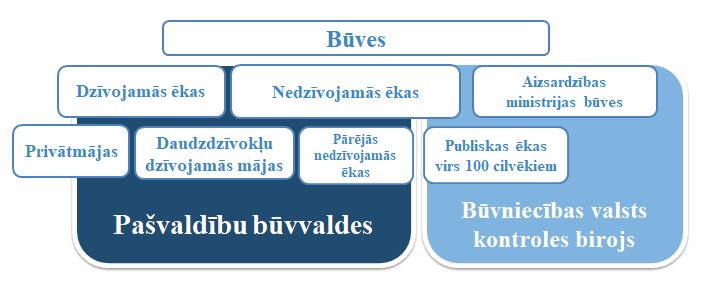
### Politikas plānošanas dokuments ēku drošuma jomā pastāvošo problēmu risināšanai nav izstrādāts

1. Pirms sešiem gadiem Rīgā, Zolitūdē, tirdzniecības centrā “Maxima”, kurā atradās veikala personāls un pircēji, iebruka ēkas jumts, uz kura tajā laikā norisinājās būvniecības darbi. Atbilstoši Iekšlietu ministrijas apkopotajai informācijai traģēdijā gāja bojā 54 personas, kā arī vairākas citas personas guva miesas bojājumus.



Par problēmām ar ēku drošumu ir zināms jau vairākus gadus.

1. Pēc minētā notikuma tika apsekotas pašvaldību administratīvajās teritorijās esošās publiskās ēkās, un jaunajā būvniecības regulējumā tika ietverts jauns kontroles rīks, kā nodrošināt ēku atbilstību drošuma prasībām, – **regulāra otro un trešo grupu publisko ēku tehniskā apsekošana un ekspluatācijas uzraudzība**, ko veic pašvaldību būvvalžu un Biroja būvinspektori. Acīmredzot, jau 2014. gadā pastāvēja problēmas ar jau ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu.
2. Biroja ekspluatācijas uzraudzībā ir publiskas ēkas, kurās paredzēts vienlaikus uzturēties vairāk nekā 100 cilvēkiem, kā arī būves, kas ir Aizsardzības ministrijas valdījumā vai turējumā.
3. Pārējo ēku ekspluatācijas uzraudzību veic pašvaldību būvvaldes. Pie šādām ēkām pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, publiskas ēkas, kurās vienlaikus nav paredzēts uzturēties vairāk kā 100 cilvēkiem, kā arī citas būves (skatīt 5. attēlu).



5. attēls. Ēku uzraudzības sadalījums.

1. Atbilstoši publiski pieejamai informācijai[[24]](#endnote-24) Birojs regulāri ekspluatācijā pieņemtu publisku ēku pārbaudēs konstatē trūkumus to drošumā.
2. No Biroja 2017. gadā pārbaudītajām 557 publiskajām ēkām **problēmas ar mehānisko stiprību un stabilitāti ir konstatētas 205 ēkās jeb 37 %.** Par bīstamu atzīta un ierobežota ekspluatācija 41 publiskajai ēkai, no kuras 22 bija grausti.

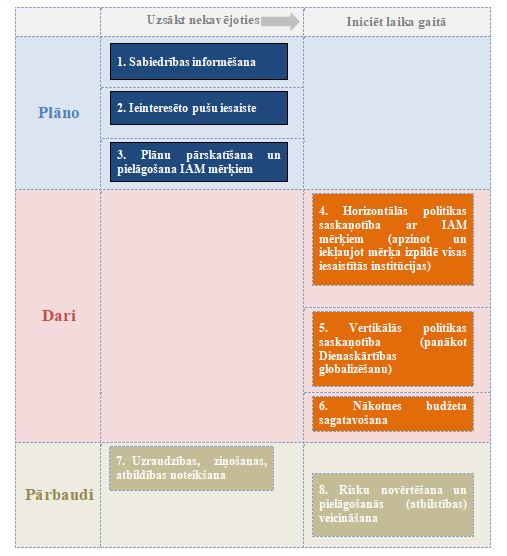
Birojs: 37 % jeb katra trešā publiskā ēka neatbilst drošuma prasībām.

1. Birojs cita starpā arī secinājis, ka 25 % gadījumu publisko ēku nedrošības iemesls meklējams kļūdainos būvprojektos vai būvdarbos, savukārt 75 % gadījumu publiskās ēkas atzītas par nedrošām tās īpašnieku nolaidības dēļ[[25]](#endnote-25).
2. Par pašvaldību būvvalžu pārbaužu rezultātiem un konstatēto drošuma prasībām neatbilstošu ēku apjomu nav publiski pieejamas apkopojošas informācijas, līdz ar to izdarīt secinājumus par to, kāda situācija ir ar to ēku drošumu, kas ir būvvalžu kompetencē, ir apgrūtinoši.
3. 2015. gadā ANO Ģenerālajā asamblejā tika pieņemta rezolūcija “**Mūsu pasaules pārveidošana: Ilgtspējīgas attīstības programma 2030. gadam”** jeb “Dienaskārtība 2030”.
4. Rezolūcija nosaka 17 ilgtspējīgas attīstības mērķus (turpmāk – IAM) un 169 apakšmērķus, kuri sasniedzami, lai pasaulē mazinātos nabadzība un pasaules attīstība būtu ilgtspējīga. “Dienaskārtība 2030” tika pieņemta, lai pasaulē līdzsvarotu trīs – ekonomikas, sociālās un vides – dimensijas[[26]](#endnote-26) (skatīt 6. attēlu).



6. attēls. Ilgtspējīgas attīstības mērķi.

1. Viens no IAM ir padarīt pilsētas un apdzīvotas vietas iekļaujošas, pielāgoties spējīgas un ilgtspējīgas. Šā mērķa izpildei ir noteikti septiņi apakšmērķi, tajā skaitā **līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus.**
2. Minētā apakšmērķa globālais rādītājs ir “Proportion of urban population living in slums, informal settlements, or inadequate housing”[[27]](#endnote-27). Atbilstoši skaidrojumam[[28]](#endnote-28), šis rādītājs tiek definēts kā “to cilvēku īpatsvars, kuri dzīvo tādās mājsaimniecībās, kurās nav nodrošināts vismaz viens no šādiem apstākļiem: piekļuve lietošanai atbilstošam ūdenim, nodalīta (individuāla katrai mājsaimniecībai), piekļuve sanitārajām iekārtām, pietiekama dzīvojamā platība (nav pārapdzīvota), “izturīgs mājoklis” un “īpašumtiesību drošība”. Mājokļa “izturīguma” novērtēšanai tiek izvērtēti šādi kritēriji:
   1. ēkas konstrukcijas noturība;
   2. atbilstoši būvniecības materiāli sienām, jumtam un grīdai;
   3. atbilstība būvniecības normatīvo aktu prasībām;
   4. ēka nav “nolietojusies”;
   5. ēkai nav nepieciešams būtisks remonts;
   6. mājoklis neatrodas bīstamā vietā, nogāzēs, bīstamu objektu tuvumā (dzelzceļš, šoseja, lidosta, elektrolīnijas), teritorijās, kur ir augsts plūdu risks vai atrodas toksiskie atkritumi[[29]](#endnote-29).
3. Savukārt Eiropas Savienības statistikas biroja (turpmāk – Eurostat) minētā apakšmērķa rādītāja ietvars Eiropas Savienības līmenī[[30]](#endnote-30) ir to iedzīvotāju procentuālais īpatsvars, kas dzīvo:
   1. pārapdzīvotos mājokļos[[31]](#endnote-31);
   2. mājokļos ar būtiskiem bojājumiem – caurtekošs jumts, mitrums sienās, grīdās vai mājokļa pamatos, trupe logu rāmjos un grīdās[[32]](#endnote-32).
4. “Dienaskārtībā 2030” ietvertie ilgtspējīgas attīstības mērķi ir sasniedzami gan nabadzīgākajās, gan arī bagātākajās valstīs, jo visām ir savi ilgtspējīgas attīstības izaicinājumi un katrā valstī ir gan nabadzīgāki, gan turīgāki cilvēki.
5. Tāpēc katra valsts, ņemot vērā vietējos apstākļus un prioritātes, izvērtē IAM, kas atrodami nacionālajos ilgtspējīgas attīstības plānošanos dokumentos, atbilstību ANO IAM un apakšmērķiem un identificē nepilnības un izaicinājumus un **iekļauj nepieciešamos IAM valsts plānošanas un budžeta piešķiršanas sistēmā**[[33]](#endnote-33) (skatīt 7. attēlu).



7. attēls. “Dienaskārtības 2030” integrēšana valsts līmenī.

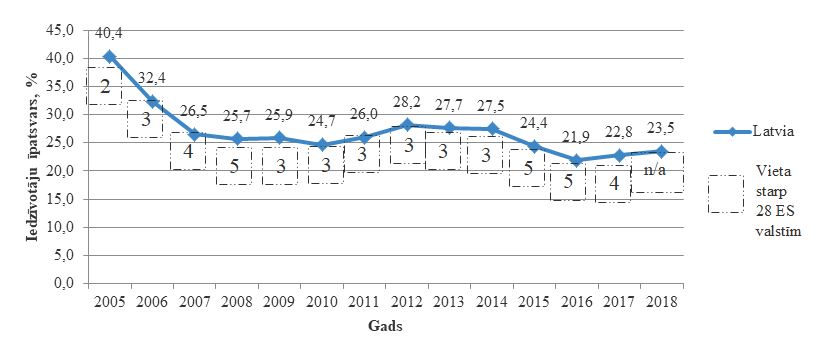
1. Integrējot ilgtspējīgas attīstības mērķus valsts plānošanas un budžeta sistēmā, valstij ir arī:
   1. jāpārskata esošās valsts stratēģijas, politikas un plānus, identificējot jomas, kuras aptver “Dienaskārtībā 2030” ietvertie IAM;
   2. jāsalīdzina valsts stratēģijās, politikās un plānos ietvertie valsts mērķi un uzdevumi ar “Dienaskārtība 2030” IAM un jānosaka valstij svarīgi un atbilstoši IAM;
   3. jāizveido institucionāls ietvars “Dienaskārtība 2030” integrēšanai (visās valdības struktūrās un līmeņos, nodrošinot koordinētu un integrētu to darbību);



Ir pārskatītas esošās stratēģijas, politikas un plāni, salīdzināti valsts mērķi un uzdevumi ar IAM, izveidots sākotnējais institucionālais ietvars mērķu sasniegšanai.

* 1. mērķi jāietver stratēģijās, politikās un plānos;
  2. jāidentificē un jānosaka valsts mērķu ieviešanas līdzekļi[[34]](#endnote-34).

1. Vadošā valsts attīstības plānošanas iestāde Latvijā – Pārresoru koordinācijas centrs (turpmāk – PKC) – 2017. gadā apkopojis informāciju[[35]](#endnote-35) par aktuālajiem Latvijai “Dienaskārtība 2030” ilgtspējīgas attīstības mērķiem un apakšmērķiem un salīdzinājis tos ar esošajiem valsts attīstības plānošanas dokumentiem ietvertajiem mērķiem, uzdevumiem.
2. Attiecībā uz apakšmērķi – **līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus,** PKC norādījis[[36]](#endnote-36), ka tas ir attiecināms uz Latvijas iekšpolitiku un Ministrijas funkcijas ir saistītas ar izvirzītā apakšmērķa mājokļu jomā īstenošanu.
3. Centrālā statistikas pārvalde katru gadu iesniedz Eurostat informāciju par ienākumiem un dzīves apstākļiem Latvijā[[37]](#endnote-37), tajā skaitā iedzīvotāju procentuālo īpatsvaru, kas dzīvo mājokļos ar būtiskiem bojājumiem (caurtekošs jumts, mitrums sienās, grīdās vai mājokļa pamatos, trupe logu rāmjos un grīdās[[38]](#endnote-38)). Šie dati ir viens no minētā apakšmērķa sasniegšanas rādītājiem Eiropas Savienības ietvaros.
4. Atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem Latvijas iedzīvotāju, kas dzīvo mājoklī ar **“būtiskiem” bojājumiem, īpatsvars[[39]](#endnote-39) 2017. gadā bija 22,8 %,** un tas ir ceturtais sliktākais rādītājs Eiropas Savienībā, turklāt **2018. gadā šo personu īpatsvars jau ir palielinājies līdz 23,5 %** (skatīt 8. attēlu).



8. attēls. Latvijas iedzīvotāju īpatsvara, kas dzīvo mājoklī ar “būtiskiem” bojājumiem, dinamika.

Vieta starp 28 ES valstīm

1. Valsts attīstības hierarhiski augstākais ilgtermiņa plānošanas dokuments ir Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija, kuru izstrādā 25 gadiem. Šai stratēģijai ir pakārtots hierarhiski augstākais vidēja termiņa plānošanas dokuments – Nacionālais attīstības plāns (turpmāk – NAP). Pārējiem attīstības plānošanas dokumentiem ir jāatbilst Latvijas ilgtspējīgas attīstības un NAP noteiktajiem valsts attīstības mērķiem[[40]](#endnote-40).



Revidējamā laika posmā valsts plānošanas un budžeta sistēmā nebija ietverti mērķi un uzdevumi “Dienaskārtība 2030” apakšmērķa izpildei.

1. Revidējamā laika posmā hierarhiski augstākie valsts attīstības plānošanas dokumenti bija Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam[[41]](#endnote-41) un NAP 2014.–2020. gadam[[42]](#endnote-42), un atbilstoši PKC norādītajam tajos nav ietverti ar ANO apakšmērķi – nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus – saistīti mērķi, uzdevumi un rezultatīvie rādītāji[[43]](#endnote-43).
2. Savukārt, vērtējot, vai nozares politikas plānošanas dokumentos ir izvirzīts šis vai līdzīgs mērķis/rādītājs, PKC ir norādījis[[44]](#endnote-44), ka Ministrijai, kas ir atbildīga par apakšmērķa izpildi mājokļu jomā, nav aktuāla politikas plānošanas dokumenta.
3. Revīzijā ir konstatēts, ka pēdējais politikas plānošanas dokuments:



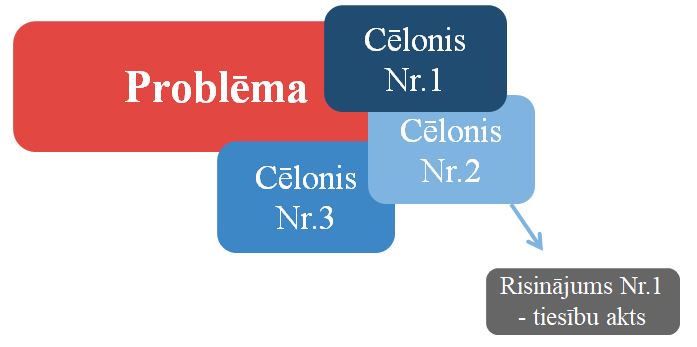
Jau vairākus gadus valstī nav spēkā esoša politikas plānošanas dokumenta, kas risinātu problēmas ar ēku drošumu.

* 1. mājokļu jomā – Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas izstrādātā Mājokļu politikas koncepcija[[45]](#endnote-45) tika akceptēta 1996. gadā un zaudēja aktualitāti[[46]](#endnote-46) 2007. gada 5. jūnijā;
  2. būvniecības nozarē, nosakot būvniecības nozarē sasniedzamos mērķus līdz 2012. gadam, bija “Būvniecības nacionālajā programma 2002.–2012. gadam”[[47]](#endnote-47).

1. Nepieciešamība izstrādāt politikas plānošanas dokumentu būvniecības jomā tika uzsvērta arī 2015. gada Parlamentārās izmeklēšanas komisijas ziņojumā, norādot, ka bez šāda dokumenta nozares attīstība joprojām paliks haotiska. Turpat tiek norādīts, ka politikas plānošanā ir jāmaina līdz šim piekoptā prakse – izvērtēt vien atsevišķus aspektus, turklāt atrauti no sistēmas – un jāveic sistēmiska un visaptveroša analīze[[48]](#endnote-48).
2. Attiecībā uz politikas plānošanas dokumentu izstrādi revīzijas laikā Ministrija norādīja:

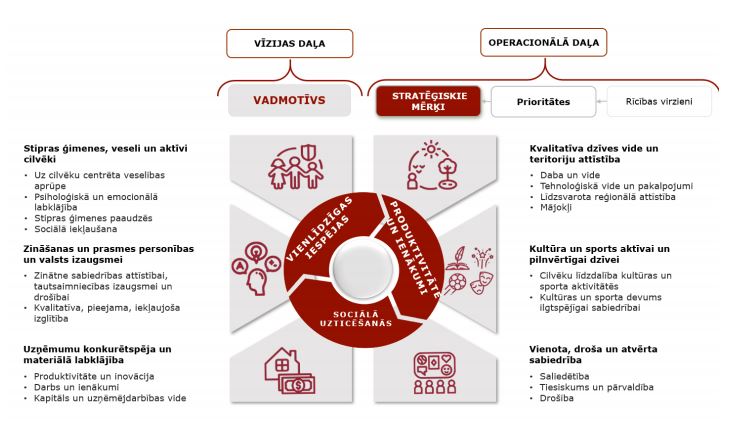
Attīstības plānošanas dokuments nav pašmērķis, bet tikai rīks sabiedrības līdzdalības nodrošināšanai un pamatota lēmuma pieņemšanai.

Ministrija savā darbībā ievēro Ministru kabineta instrukcijā[[49]](#endnote-49) norādītos tiesību aktu projekta sākotnējās ietekmes izvērtēšanas kritērijus, kuru piemērošana politikas plānošanā noved pie identiska izvērtēšanas rezultāta, kā piemērojot Attīstības plānošanas sistēmas likuma pamatprincipus[[50]](#endnote-50).

1. Instrukcija, uz ko atsaucas Ministrija, nosaka kārtību, kādā sagatavo tiesību aktusākotnējās (*ex-ante*) ietekmes novērtējuma ziņojumu – anotāciju, tās veidlapu un anotācijas sadaļas, kā arī anotācijas sadaļas izvērtēšanā iesaistīto institūciju kompetenci.
2. Tiesību aktu projekta sākotnējās ietekmes izvērtēšanas mērķis ir apzināt sekas un ietekmi, ko tiesību akts radīs, un izvērtējuma rezultātus apkopot **anotācijā, lai par projekta sekām un ietekmi informētu lēmumu pieņēmējus.** Izvērtējuma ietvaros vērtē:
   1. projekta izstrādes mērķi un nepieciešamību, tajā skaitā raksturojot iespējamās alternatīvas, kas neparedz tiesiskā regulējuma izstrādi;
   2. efektivitāti mērķa sasniegšanā, tajā skaitā raksturojot iespējamās alternatīvas, kas paredz cita veida vai zemāka līmeņa tiesiskā regulējuma izstrādi;
   3. prasību un izmaksu samērīgumu pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana;
   4. projekta ietekmi uz dažādām jomām, ieskaitot uz administratīvajā procedūrām un izmaksām, fiskālo ietekmi uz valsts budžetu un pašvaldības budžetiem, izpildes nodrošināšanu u.c.[[51]](#endnote-51)
3. Valsts kontroles ieskatā šo kritēriju izvērtējuma rezultāti tiesību akta projekta anotācijā ļautu izsekot politikas veidotāja pamatojumam izvēlēties problēmu risināt un mērķi sasniegt ar tiesību akta pieņemšanu – ja šo kritēriju izvērtējums tiktu arī atbilstoši atspoguļots anotācijā. Tomēr anotācijai ir tikai informatīvs raksturs un tā pretēji attīstības plānošanas dokumentiem nenosaka saistošus pienākumus mērķu īstenošanā iesaistītajām personām.
4. Turklāt, arī izvērtējot anotācijas tiem tiesību aktu projektiem, kas saistīti ar atbilstoša tehniskā stāvokļa nodrošināšanu dzīvojamām ēkām un ir stājušies spēkā laika posmā no 2008. gada 27. marta līdz 2018. gada 18. decembrim (Ministrijas sagatavotā informācija par tiesību aktiem), secināts, ka no anotācijās ietvertās informācijas nevar gūt pārliecību par apsvērumiem, kādēļ izvēlēts viens vai otrs normatīvajos aktos ietvertais risinājums.
5. Pārsvarā ar tiesību aktiem tiek risināti atsevišķi aspekti, kuri varētu uzlabot ēku tehnisko stāvokli un to drošumu, tomēr bez visaptverošas problēmu un to cēloņu izpētes un paredzamas un izsekojamas rīcības izstrādes nav iespējams noteikt šo risinājumu ietekmi uz problēmas novēršanu (skatīt 9. attēlu), piemēram:
   1. inženierkomunikāciju vizuālās apskates biežuma samazināšana, tādējādi dodot iespēju novirzīt vairāk līdzekļu uzkrājumu fondā, lai savlaicīgi veiktu inženierkomunikāciju remontdarbus[[52]](#endnote-52);
   2. Dzīvokļa īpašuma likuma pieņemšana[[53]](#endnote-53) ar mērķi sekmēt līdzekļu ieguldīšanu dzīvokļa īpašuma namos.

9. attēls. Kas secināms no anotācijā ietvertās informācijas?

1. Revidējamā laika posmā tika uzsākts NAP 2021.–2027.gadam izstrādes process (skatīt 10. attēlu).



10. attēls. NAP 2027 ietvars (projekts).

1. Vērtējot NAP 2021.–2027. gadam projektā[[54]](#endnote-54) ietverto informāciju, secināms, ka tajā ir norādīti mērķi un uzdevumi, kas sekmētu “Dienaskārtība 2030” izvirzītā apakšmērķa – **līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus –**  ieviešanu.



NAP projektā nākamajam plānošanas periodam ir ietverti mērķi un uzdevumi “Dienaskārtība 2030” apakšmērķa īstenošanai.

1. NAP projektā norādīts, ka rīcības virziena “Mājoklis” mērķis ir –“Latvijā visām mājsaimniecībām ir pieejami mājokļi. Esošais dzīvojamais fonds līdz 2050. gadam atbilst augstiem energoefektivitātes, būvniecības, drošības un labiekārtotības standartiem. Tiesiskais regulējums veicina privātos un publiskos ieguldījumus dzīvojamā fonda izveidei”.
2. Rīcības virziena “Mājokļi” mērķa sasniegšanai izvirzīti septiņi uzdevumi:
   1. sociālo mājokļu atjaunošana un skaita palielināšana, vienlaikus izveidojot instrumentu, kas sniedz mājokļu atbalstu maznodrošinātām personām dzīvesvietas maiņai, lai veicinātu iesaistīšanos darba tirgū;
   2. atbalsta sniegšana ilgtspējīgu, zemu ekspluatācijas un būvniecības izmaksu mājokļiem primāri teritorijās ar jaunu darba vietu potenciālu, tai skaitā novēršot tirgus nepilnības, kas bremzē resursus maz patērējošu, energoefektīvu modulāro būvniecību, nodrošinot energoefektivitāti, SEG emisiju samazinājumu, inovatīvu tehnoloģiju un gudrās mājas risinājumu un vietējo resursu izmantošanu;
   3. mājokļu pieejamības uzlabošana grūtībās nonākušiem un nelabvēlīgā situācijā esošiem iedzīvotājiem, izstrādājot mehānismu finansiāla atbalsta sniegšanai un novēršot faktorus, kas kavē izmantot īres mājokļu piedāvājumu;
   4. izstrādāt mehānismu, kas paredzētu iespēju privātpersonām saņemt grantu mājokļa iegādei vai būvniecībai, kur piešķiramā granta apmērs tiek noteikts pēc bērnu skaita ģimenē;
   5. mājokļu kvalitātes paaugstināšana, modernizējot un uzlabojot mājokļu energoefektivitāti un pieejamību, un nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitātes uzlabošana, lai mazinātu ēku ilgtermiņa uzturēšanas riskus;
   6. mājokļu īres tirgus funkcionēšanas uzlabošana, izveidojot efektīvu īres tirgus tiesisko regulējumu un nodokļu/nodevu piemērošanu un aktualizējot dzīvokļu tiesību regulējumu pārvaldīšanas, īpašumtiesību un būvniecības jomā;
   7. vienkāršot būvniecības procedūras dzīvojamo māju būvniecībai.



Ir uzsākta jomas politikas plānošanas dokumenta izstrāde. No tā, cik tas kvalitatīvi tiks izstrādāts, ir atkarīga Latvijas virzība uz “Dienaskārtībā 2030” izvirzītā mājokļu drošuma jomā mērķa sasniegšanu.

1. Atbilstoši Ministrijas rīcības (darba) plānam 2019. gadam[[55]](#endnote-55) – Ministrija plāno līdz 2019. gada 30. decembrim izstrādāt mājokļu pieejamības stratēģiju, nosakot jaunus vidēja termiņa attīstības virzienus mājokļu politikas nozarē, politikas mērķus, rezultātus un to rezultatīvos rādītājus.
2. Stratēģijas izstrādes ietvaros uzsākts divpusējs projekts ar OECD, kura ietvaros tiks definētas personas un mājsaimniecības, kurām nepieciešams atbalsts mājokļu pieejamības nodrošināšanai, kā arī izstrādāti priekšlikumi efektīvam atbalsta instrumentu kompleksam mājokļu pieejamības nodrošināšanai Latvijā[[56]](#endnote-56). Ministrija revīzijas laikā norādīja[[57]](#endnote-57), ka projekta ietvaros tiks apzināti arī risinājumi finanšu līdzekļu piesaistei esošā dzīvojamā fonda uzlabošanai.
3. Valsts kontroles ieskatā, lai nodrošinātu Latvijas virzību uz “Dienaskārtība 2030” apakšmērķa sasniegšanu (skatīt 1. tabulu), kas ietverts arī NAP 2021.–2027. gadam projektā, Ministrijai ir nepieciešams veikt visaptverošu problēmu un to cēloņu izvērtējumu, kā arī nodrošināt Attīstības plānošanas principiem atbilstoša politikas plānošanas dokumenta izstrādi, tostarp, izvēloties efektīvākos risinājumus problēmu novēršanai, kā arī nodrošinot īstenotās politikas uzraudzību un ietekmes izvērtēšanu.

1. tabula

**Kas paveikts, lai ēku drošuma jomā izvirzīto apakšmērķi iekļautu valsts plānošanas un budžeta piešķiršanas sistēmā?**

| IAM ieviešanā paveicamais ēku drošuma jomā izvirzītā apakšmērķa sasniegšanā | Kā vērtējam progresu? | Kas vēl paveicams? |
| --- | --- | --- |
| Esošo stratēģiju, politikas un plānu pārskatīšana, identificējot “Dienaskārtība 2030” IAM aptvertās jomas |  | x |
| Esošo valsts mērķu un uzdevumu salīdzināšana ar “Dienaskārtība 2030” IAM, nosakot valstij svarīgus un atbilstošus mērķus |  | x |
| Institucionālā ietvara izveide “Dienaskārtība 2030” integrēšanai |  | Sākotnējais institucionālais ietvars ir izveidots. Apstiprinot NAP 2021.–2027. gadam, ir nepieciešama arī Ministrijas politikas plānošanas dokumenta un tam pakārtoto institucionālās vadības dokumentu izstrāde, nosakot mērķa sasniegšanā iesaistīto personu atbildību un uzraudzības, ziņošanas kārtību. |
| Mērķu ietveršana stratēģijā, politikās un plānos |  | NAP 2021.–2027.gadam projektā ir ietverti mērķi, kas sekmētu apakšmērķa īstenošanu. Apstiprinot NAP 2021.–2027. gadam nepieciešama Ministrijas politikas plānošanas dokumenta un tam pakārtoto institucionālās vadības dokumentu izstrāde, kuros ietverta mērķa sasniegšanai paredzētie risinājumi. |
| Valsts mērķu ieviešanas līdzekļu identificēšana un noteikšana |  | Ministrijai jāizstrādā visaptverošu problēmu analīzē balstīts politikas plānošanas dokuments, kurā ietverti mērķa sasniegšanai identificētie un noteiktie risinājumi. |

1. Izvērtējot NAP 2021.–2027. gadam projektu, kā arī Ministrijas rīcību plānu, konstatēts, ka tajos nav ietverti arī mērķi un uzdevumi, lai risinātu ar nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu saistītās problēmas. Tomēr arī nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas jomā pastāvošo problēmu izpēte un paredzamas, salīdzināmas un izsekojamas rīcības izstrāde ir nepieciešama, lai veicinātu ēku atbilstību drošuma prasībām.

### Esošā rīcībpolitika nerisina ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas

1. Rīcībpolitika ietver normatīvos instrumentus (nosaka tiesības, pienākumus, aizliegumus u.c.), finanšu instrumentus (subsīdijas, nodokļu atvieglojumi u.c.) un informatīvos instrumentus (informatīvi pasākumi, publikācijas, apmācības u.c.).
2. Vērtējot revīzijas apjomā ietverto pašvaldību rīcības atbilstību normatīvo aktu prasībām un labajai praksei, pārvaldot pašvaldību un citu personu īpašumā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un nedzīvojamās ēkas, kā arī kontrolējot to drošumu, ir konstatēts, ka izstrādātie normatīvie akti un atbalsta mehānismi nespēj nodrošināt ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstību drošuma prasībām.

### Īpašnieki un pārvaldnieki nepilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus ēkas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai

1. Normatīvie akti[[58]](#endnote-58), kas jāpiemēro pašvaldībai, pārvaldot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kurās īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, paredz konkrētu un secīgu darbību veikšanu dzīvojamo māju fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai:
   1. noteikt dzīvojamās mājas stāvokli un bojājumus, kas jānovērš;
   2. veikt ārpuskārtas remontu, ja konstatēti neatliekami novēršami bojājumi;
   3. sagatavot dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu pārējo bojājumu novēršanai;
   4. sagatavot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam, ietverot izmaksas plānā paredzētajiem darbiem, un noteikt maksu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
   5. novērst konstatētos bojājumus (skatīt 11. attēlu).

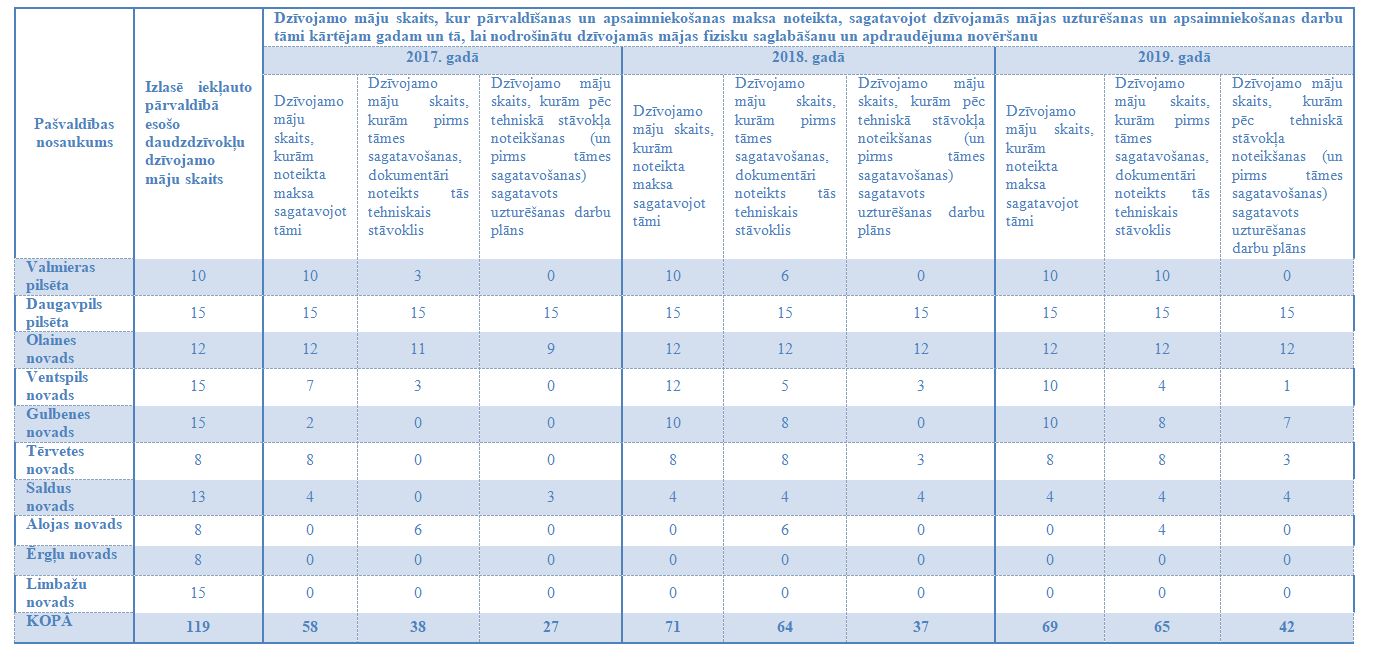


11. attēls. Kādas darbības veicamas, lai noteiktu dzīvojamās mājas saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai atbilstošu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu.

1. Tomēr revīzijā ir konstatēts, ka vairāk nekā pusē no izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa noteikta pretēji normatīvajā aktā[[59]](#endnote-59) paredzētajai kārtībai, proti, nesagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi katram gadam. Maksa šīm mājām noteikta ar vēsturiskiem domes lēmumiem, kuri pieņemti pirms vairāk nekā desmit gadiem, un pārsvarā sedz tikai zālāja nopļaušanas un administrācijas izmaksas, lai gan dzīvojamās mājās pastāv būtiski bojājumi. Piemēram, Alojas novada Braslavas un Brīvzemnieku pagastā esošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa ir no 0,04 *euro* līdz 0,17 *euro* kvadrātmetrā, Saldus novada Lutriņu pagastā – 0,14 *euro* par kvadrātmetru. Savukārt 22 dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa vispār netiek aprēķināta un iekasēta.
2. Revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš novērtēja izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstību drošuma prasībām, no 12 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa netika noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam, tikai vienas mājas ugunsdrošības līmeni novērtēja apmierinoši, tostarp sešu māju[[60]](#endnote-60) tehnisko stāvokli novērtējis kā tādu, kurā investīciju ieguldīšana nav saprātīga.
3. Savukārt pat tajos gadījumos, kad pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa vairākām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam, tā nenodrošina mājas fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu, jo:
   1. ne visos gadījumos pirms maksas noteikšanas tiek noteikts, kāds ir ēkas tehniskais stāvoklis vizuālajā apskatē vai veicot tehnisko apsekošanu. Revidējamā laika posmā no 119 izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām astoņām mājām tas nav ticis noteikts ne reizi;
   2. vērtējot dokumentus, kas apliecina vizuālās apskates veikšanu, ir konstatēts, ka tajos netiek sniegts visu dzīvojamās mājas elementu novērtējums vai arī tas tiek sniegts vispārīgi, nenorādot konkrētus bojājumus, kas ir jānovērš. Turklāt nav konstatēts neviens gadījums, kad daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un to elementiem, kuriem iestājies vidējās kalpošanas ilguma termiņš, būtu veikta tehniskā apsekošana;
   3. dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns tiek sagatavots mazāk nekā pusei no izlasē iekļautām pašvaldību pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, savukārt pat tajos gadījumos, kad tas tiek sagatavots, – tajā netiek ietverti visi bojājumu novēršanai nepieciešamie darbi. Arī plānos ietvertajiem darbiem lielākoties netiek norādīti ne to veikšanas termiņi, ne izmaksas. Savukārt pat tad, ja izmaksas un termiņi tiek norādīti, – ne visos gadījumos izmaksas tiek ietvertas arī dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs, kas ļautu saņemt samaksu par darbu veikšanu (skatīt 2. tabulu).

2. tabula

**Cik daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pirms dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sagatavošanas tiek noteikts mājas tehniskais stāvoklis un sagatavots uzturēšanas darbu plāns?**

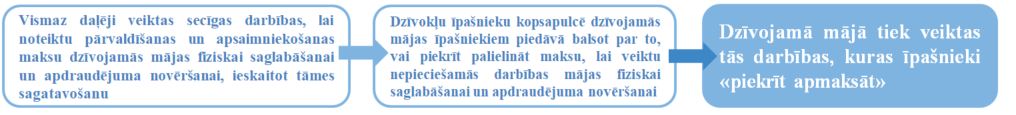


1. No 71 izlasē iekļautās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurā maksa tiek noteikta, sagatavojot apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbu tāmi kārtējam gadam, 56 mājās pastāv būtiski bojājumi, tostarp 30 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās tie netiek novērsti gadu no gada (skatīt 10. un 11. tabulu).
2. Arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš novērtēja izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstību drošuma prasībām, no sešām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa tika noteikta, sagatavojot tāmi:
   1. vienas mājas[[61]](#endnote-61) ugunsdrošības līmeni novērtējis kā daļēji apmierinošu, četru[[62]](#endnote-62) kā daļēji neapmierinošu, bet vienu kā neapmierinošu[[63]](#endnote-63) un arī tādu, kurā investīciju ieguldīšana nav saprātīga;
   2. vienas mājas konstruktīvo struktūru drošuma līmeni novērtējis kā daļēji apmierinošu[[64]](#endnote-64), bet vienas – kā daļēji neapmierinošu[[65]](#endnote-65).
3. Lūdzot sniegt skaidrojumus par iemesliem, kādēļ dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos norādītie, bojājumu novēršanai nepieciešamie darbi netiek ietverti dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs kārtējam gadam, pārvaldnieki norādīja, ka tad, ja šie darbi tiktu ietverti tāmē, maksa būtu tik liela, ka dzīvojamo māju īpašnieki nespētu to apmaksāt. Līdz ar to veicamie uzturēšanas darbi dzīvojamā mājā tiek pielāgoti pārvaldnieka noteiktajai pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai kārtējam gadam (skatīt 12. attēlu).



12. attēls. Kā faktiski tiek īstenota dzīvojamās mājas pārvaldība?

1. Atsevišķi pārvaldnieki arī norādīja, ka lēmums par to, kādi remonta vai renovācijas darbi veicami dzīvojamā mājā kārtējā gadā, tiek atstāts dzīvojamo māju īpašnieku izlemšanai, proti, pārvaldnieki dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē piedāvā balsot īpašniekiem par to, vai tie vēlas, lai nākamajā gadā tiktu veikti uzturēšanas darbu plānā ietvertie darbi, lai gan normatīvais akts[[66]](#endnote-66) šādu jautājumu atstāšanu izlemšanai dzīvojamo māju īpašniekiem neparedz (skatīt 13. attēlu). Iedzīvotāji lielākoties arī atsakās no maksas paaugstināšanas darbu veikšanai. Pārvaldnieki revidentiem norādīja, ka tā ir viena no problēmām, kādēļ mājās pastāv bojājumi.

**

13. attēls. Atsevišķu pārvaldnieku pieeja dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

1. Piemēram, Daugavpils pilsētas pašvaldība bija apzinājusi tās pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānos bija ietvērusi darbus bojājumu novēršanai, uzkrājumu veidošanas termiņus un darbu izmaksas. Tomēr dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs izmaksas netika ietvertas. Ņemot vērā iepriekš minēto, revidenti varēja noteikt, par cik palielinātos maksa, ja tā tiktu noteikta, lai novērstu mājā esošos bojājumus, nevis tādā apmērā “cik vēlas maksāt īpašnieks”.
2. Atbilstoši aprēķinam, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmērs triju gadu periodā palielinātos pat par 3 *euro* par kvadrātmetru*,* kas ir **ievērojami vairāk** nekā apmērs, ko nosaka revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības, piemēram:
   1. Daugavpils pilsētas pašvaldību pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa ir noteikta no 0,15 *euro* līdz 0,36 *euro* par kvadrātmetru;
   2. Tērvetes novada pašvaldībā – no 0,08 *euro* līdz 0,16 *euro* par kvadrātmetru;
   3. Ventspils novada pašvaldībā – 0,21 *euro* par kvadrātmetru.
3. Revīzijā konstatēts, ka pārvaldnieki neizpilda arī tādus pienākumus kā ārpuskārtas remonts gadījumos, kad konstatētie bojājumi rada apdraudējumu cilvēku dzīvībai un veselībai, piemēram:
   1. 51 daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā pastāv ar ugunsdrošības neievērošanu saistīti bojājumi;
   2. 62 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās jeb 60 % no 82 mājām, kuru māju lietās bija informācija par esošajiem bojājumiem, konstatēti arī tādi būtiski bojājumi kā jumta seguma caurtece vai to neatbilstošs stāvoklis, mitri pamati u.c. (skatīt revīzijas ziņojuma 1. pielikumu).
4. Tādu būtisku bojājumu esamība kā jumta seguma caurtece vai to neatbilstošs stāvoklis, mitri pamati u.tml. un personu īpatsvars, kas dzīvo mājokļos ar šādiem būtiskiem bojājumiem, ir svarīga, lai novērtētu ANO izvirzītā apakšmērķa sasniegšanas progresu – līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus, lai padarītu pilsētas un apdzīvotas vietas iekļaujošas, pielāgoties spējīgas un ilgtspējīgas.
5. Situācija, ka no 82 izlasē iekļautām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājam, kurām varēja noteikt tās tehnisko stāvokli, šādi būtiski bojājumi (caurtekoši jumti, mitri pamati) ir konstatēti vairāk nekā 60 % māju, liecina, ka iedzīvotāju īpatsvars, kas dzīvo mājās ar būtiskiem bojājumiem, ir ievērojami lielāks nekā dati, kas tiek iegūti aptauju veidā un iesniegti apakšmērķa sasniegšanas progresa novērtējumam.
6. Savukārt 51 daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā konstatētie bojājumi, kas ir saistīti ar neatbilstošu apkures ierīču un dūmvadu izbūvi vai ekspluatāciju, ir sekas, tajā skaitā arī deviņdesmitajos gados esošajai krīzei, kad, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem nespējot segt centralizētās apkures izdevumus, tiem tika ieteikts izbūvēt dzīvokļos taupības jeb tā saucamās “Godmaņa” krāsniņas, un dūmvadi attiecīgi tika izvadīti ventilācijas izvados vai sienā izsistā caurumā (skatīt 1. fotoattēlu).



1. fotoattēls Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Ventspils novadā.

1. Atbilstoši Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta informācijai[[67]](#endnote-67) revīzijas apjomā iekļautajās desmit pašvaldībās 38 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir notikuši ugunsgrēki, kuru iespējamais cēlonis saistīts ar apkures iekārtas vai dūmvadu izbūves un ekspluatācijas prasību neievērošanu.
2. Arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš novērtēja izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstību drošuma prasībām, no divdesmit dzīvojamām mājām tikai vienā konstatēja atbilstošu ugunsdrošības vispārējo līmeni. Pārējās tas novērtēts kā neapmierinošs vai daļēji neapmierinošs, kas liecina, ka ugunsdrošības prasībām atbilstošu dzīvojamo māju nodrošināšana ir liela problēma pašvaldībās.
3. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurās pastāv ar ugunsdrošību saistīti bojājumi, kas var radīt apdraudējumu, kopumā ir 736 dzīvokļi. Pieņemot, ka vidēji vienā dzīvoklī mitinās divas personas, **faktiski 1472 personu veselība un dzīvība nav pasargāta no ugunsgrēku bīstamo faktoru iedarbības un to īpašuma materiālās vērtības no bojāejas ugunī.**
4. Viena no pašvaldības funkcijām ir sniegt iedzīvotājiem palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, tajā skaitā, piešķirot tiem dzīvošanai derīgu telpu likumā noteiktos gadījumos.
5. Pašvaldībai piederoša vai tās nomāta dzīvojamā telpa piešķirama personām:
   1. neatliekami[[68]](#endnote-68):

* ja personas deklarētā dzīvojamā telpa vai dzīvojamā māja ir cietusi terora akta, stihiskas nelaimes, avārijas vai citas katastrofas rezultātā un personai nav citas dzīvojamās telpas;
* personai, kura īrē dzīvojamo telpu denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un ir to lietojusi līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, bet dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis apdraud tajā mītošo personu dzīvību;
  1. pirmām kārtām[[69]](#endnote-69):
* personām, kuras tiek izliktas no īrētās dzīvojamās telpās (maznodrošinātas personas, politiski represētās personas, personas ar invaliditāti);
* bez vecāku gādības palikušiem pilngadību sasniegušajiem bērniem;
* repatriantiem;
* maznodrošinātām politiski represētajām personām;
* maznodrošinātām personām, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietas;
  1. vispārējā kārtībā[[70]](#endnote-70) – domes saistošajos noteikumos noteiktajām personu kategorijām.

1. Lai arī pie minētajiem gadījumiem tieši nav attiecināma arī jebkuru pašvaldības administratīvajā teritorijā mītošo personu uzturēšanās tādās mājās, kas rada apdraudējumu to dzīvībai, tomēr revidentu ieskatā šāds gadījums varētu būt arī atbilstošs pamatojums piešķirt dzīvojamo telpu, lai novērstu dzīvības un veselības apdraudējumu.



Pašvaldībām, kuras varētu sniegt atbalstu personām, kuras dzīvo ugunsnedrošās dzīvojamās mājās, pašām pieder dzīvokļi tajās pašās mājās.

1. Valsts kontroles ieskatā 51 pašvaldību īpašumā un pārvaldībā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā konstatētie bojājumi, kas saistīti ar neatbilstošu apkures ierīču un dūmvadu izbūvi vai ekspluatāciju, un lielais ugunsgrēku skaits šādās mājās tikai desmit pašvaldībās divos gados, ir pietiekams signāls, lai pašvaldības uzsāktu pietiekamu aktīvu rīcību un pārvietotu iedzīvotājus uz drošākām mājām.
2. Diemžēl revīzijā ir konstatēts, ka šāda drošāka dzīvojamā fonda nav arī pašām pašvaldībām, jo arī to dzīvokļi atrodas dzīvojamās mājās, kurās gan:
   1. pastāv ugunsdrošības riski – 243 (visām desmit pašvaldībām piederoši) dzīvokļi atrodas 51 daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, kurās konstatēti ar ugunsdrošības prasību neievērošanu saistīti bojājumi;
   2. arī pārējie dzīvokļi (pavisam kopā revīzijas izlasē iekļautajās 119 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pašvaldībām pieder 648 dzīvokļi) atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurās pastāv arī citi iepriekš revidentu norādīti būtiski bojājumi, kādēļ atbilstoši revīzijā piesaistītā eksperta vērtējumam vismaz astoņās dzīvojamās mājās jau vairs nav ekonomiski pamatoti ieguldīt.
3. Viss iepriekš minētais liecina par nepieciešamību pēc jauna pašvaldības dzīvojamā fonda izveides, lai novērstu situācijas, kad pašvaldības ne tikai piešķir tās iedzīvotājiem dzīvokļus dzīvojamās mājās, kas rada to veselības, dzīvības un mantas apdraudējumu, bet arī novērstu risku, ka arī citi tās administratīvajā teritorijā esošie iedzīvotāji mīt šādās mājās. Pašvaldībai neesot drošuma prasībām atbilstošiem īres dzīvokļiem, tai nebūs, kur tos pārvietot šos iedzīvotājus.
4. Ņemot vērā, ka Valmieras pilsētas pašvaldības SIA “Valmieras namsaimnieks” izmaksas divu īres namu būvniecībai ar 150 dzīvokļiem bija 6 milj. *euro*, secināms, ka vidēji jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju izbūves izmaksas varētu veidot aptuveni 40 tūkst. *euro* uz vienu dzīvokli.
5. Ja pieņem, ka deviņām pašvaldībām ir nepieciešami visi 243 dzīvokļi, kuri atrodas ugunsdrošības prasībām neatbilstošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, tad izmaksas tikai pašvaldību īres dzīvokļu būvniecībai lēšamas 9,7 milj. *euro.* Savukārt, ja pieņem, ka arī pārējo privāto dzīvokļu īpašniekiem nebūs drošuma prasībām atbilstošas dzīvojamās telpas, tad, lai novērstu visu šo iedzīvotāju mitināšanos šajā 51 ugunsdrošības prasībām neatbilstošā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, **kopējās jauna dzīvojamā fonda veidošanas izmaksas būs 29 milj. *euro*.**
6. Turklāt secināms, ka gan pārvaldnieku, gan īpašnieku pienākumu neizpilde ne tikai nenovērš apdraudējumu, ko rada bojājumu esamība daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, bet arī rada papildu izdevumus:



Dzīvojamo māju īpašniekiem nākotnē būs jāmaksā vairākkārt.

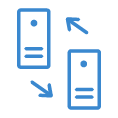
* 1. sedzot avāriju izdevumus (piemēram, aukstā, karstā ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu bojājumu un plīsumu gadījumos “žņauga” uzlikšana caurulei, avārijas dienestu darbs). Šo darbu veikšana nenovērš nepieciešamību nākotnē veikt elementu nomaiņu (renovāciju);
  2. sedzot zaudējumus, kas radušies avāriju rezultātā (piemēram, tiek applūdināts dzīvoklis aukstā, karstā ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu bojājuma un plīsuma gadījumā);
  3. īpašniekam vairāk maksājot par apdrošināšanas prēmiju, lai aizsargātu sevi no īpašuma neuzturēšanas radītajām sekām.

1. To apliecina arī Latvijas Apdrošinātāju asociācijas sniegtā informācija[[71]](#endnote-71) par pārvaldnieku segto zaudējumu apmēru apdrošinātājiem avāriju gadījumā un iemesliem zaudējumu pieteikšanai no pārvaldnieka – nav apsekotas komunikācijas, notīrīts jumts no sniega, nav veikts remonts, tādējādi pieļaujot avārijas situāciju, kas var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu. Revidējamā laika posmā pret pārvaldniekiem uzsāktas 253 tiesvedības par kopējo summu 253 175 *euro*, no tām prasības par 108 807 *euro* apmierinātas par labu apdrošinātājam, savukārt septiņos gadījumos pārvaldnieki labprātīgi apmaksājuši apdrošinātāju pieteiktās regresa prasības 32 724 *euro* apmērā.
2. Turklāt gan zaudējumu statistika, gan arī dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis (būvniecības, remonta gadi, nolietojums, apkures sistēmas stāvoklis, inženierkomunikāciju, elektroinstalāciju stāvoklis) ietilpst kritērijos, ko ņem vērā apdrošinātāji, nosakot apdrošināšanas prēmijas apmēru[[72]](#endnote-72). No tā, kādā stāvoklī ir kopīpašumā esošā dzīvojamā māja, būs atkarīga arī maksa par dzīvokļa apdrošināšanu, ko īpašnieks ir izvēlējies, lai pasargātu sevi no neparedzamiem izdevumiem paša īpašuma neatbilstošā stāvokļa dēļ.
3. Tāpat konstatējams arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma piemērošanas trūkums tajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur dzīvojamās mājas privatizācija ir notikusi atbilstoši likumam “Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju”, kas izskaidrojams ar to, ka šo māju pārvaldīšanas procesā likumdevējs nav paredzējis kādas institūcijas iesaisti dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, kā tas ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur privatizācija notikusi atbilstoši Privatizācijas likumam un pašvaldībai ir pienākums daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīt līdz īpašnieki pārņem pārvaldīšanas tiesības.



Pastāv problēmas arī ar bijušo “paju” māju pārvaldīšanu.

1. Pašvaldību vidū nav arī vienotas izpratnes, kā šādās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir organizējama pārvaldīšana, ja tajā ir arī pašvaldībai piederošs dzīvoklis. Piemēram, Limbažu novada pašvaldībai kopumā pieder 57 dzīvokļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur dzīvokļi nodoti privatizācijai atbilstoši likumam “Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju”. No 25 šādām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām – vienā mājā ir nodibināta kopīgas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas biedrība, sešās mājās nepieciešamo remontdarbu veikšanu organizē mājas vecākais[[73]](#endnote-73), savukārt par pārējo māju pārvaldīšanu pašvaldībai nav informācijas. Intervijas laikā pašvaldība norādīja, ka pamatā remontdarbi šajās mājās tiek veikti tikai gadījumos, ja ir iespējams nodalīt pašvaldības īpašuma daļu (piemēram, tiek veikta jumta nomaiņa tikai virs pašvaldībai piederošajiem dzīvokļiem)[[74]](#endnote-74).
2. Izvērtējot divu šādu izlasē ietvertu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[75]](#endnote-75) tehniskā stāvokļa atbilstību drošuma prasībām, revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827):
   1. vienas[[76]](#endnote-76) dzīvojamās mājas konstruktīvo struktūru drošuma līmeni novērtējis kā daļēji neapmierinošu, savukārt otras[[77]](#endnote-77) – kā neapmierinošu;
   2. ugunsdrošības līmeni abās mājās novērtējis kā daļēji neapmierinošu un vienā arī ieguldījumu veikšanu kā nesaprātīgu[[78]](#endnote-78).
3. Minētais apliecina, ka šo māju līdzšinējo pārvaldīšanas praksi nevar novērtēt kā atbilstošu, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu.
4. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un pārvalda paši vai uzticējuši to pārvaldīt ar līgumu citam pārvaldniekam, maksu, tostarp izdevumus remontiem, pārbūvei vai atjaunošanai, nosaka atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam. Lai arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības dzīvojamās mājās, tomēr dzīvokļu īpašnieki atsakās no to veikšanas, nepiešķirot pārvaldniekam finansējumu (pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas veidā) šo obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanai.



Arī “pārņemtajās mājās” netiek novērsti būtiski bojājumi, jo īpašnieki atsakās piešķirt pārvaldniekam finansējumu, lai tos novērstu.

1. Uz to kā drošumu ietekmējošu problēmu revīzijas laikā norādīja arī pārvaldnieki, papildus minot arī problēmas ar balsojumam nepieciešamā iedzīvotāju kvoruma savākšanu. To apliecina arī revīzijas laikā izskatītie dzīvokļu īpašnieku kopsapulču protokoli, atbilstoši kuriem vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki ir atteikušies no darbiem bojājumu novēršanai, piemēram, Daugavpils pilsētas pašvaldībā dzīvojamo māju īpašnieki – veikt jumta remontu, lai gan tā stāvoklis ir novērtēts kā neatbilstošs[[79]](#endnote-79), savukārt Ventspils novada pašvaldībā dzīvojamās mājas īpašnieki[[80]](#endnote-80) ir atteikušies veikt ūdens un kanalizācijas cauruļvadu nomaiņu.
2. Jau šobrīd Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.2 pants paredz administratīvo atbildību par izvairīšanos no dzīvojamās mājas uzturēšanas, paredzot par šo pārkāpumu uzlikt naudas sodu fiziskajām personām līdz 1400 *euro*, bet juridiskām personām – līdz 14 000 *euro*. Tā varētu tikt piemērota gadījumos, kad pārvaldnieks nav nodrošinājis pienākumu izpildi vai īpašnieki atsakās piešķirt finansējumu nepieciešamo darbu veikšanai, kā rezultātā pastāv būtiski bojājumi, tomēr neviena revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību administratīvā komisija nebija izskatījusi un piemērojusi administratīvo atbildību par šajā pantā paredzēto administratīvo pārkāpumu.
3. Revīzijā ir arī konstatēts, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic personas, kas nav ieguvušas dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo izglītību[[81]](#endnote-81). Piemēram, atsevišķās pašvaldībās to īsteno pagastu pārvaldes, un arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827) atzinumā norādījis, ka:

ar pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanas tehniskajiem jautājumiem nodarbojošos personu kompetences līmenis bieži vien ir zems un rezultātā rīcība jau ar tā ierobežotajiem resursiem dažkārt ir neracionāla un mazefektīva.

1. Pastāvošās problēmas dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā neatkarīgi no pārvaldīšanas formas – vai pašvaldība to īsteno, izpildot Privatizācijas likumā noteikto pienākumu vai pamatojoties uz pārvaldīšanas līgumu, kur īpašnieki var atteikties no finansējuma piešķiršanas pārvaldniekam, – liecina par nepietiekamu izpratni par pienākumu neizpildes sekām gan no pārvaldnieku, gan īpašnieku puses.
2. Savukārt, vērtējot nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas regulējumu, secināms, ka tas ievērojami atšķiras no regulējuma dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā. Izšķērdēšanas novēršanas likums[[82]](#endnote-82) paredz pašām pašvaldībām noteikt principus un kārtību, kā tiks pārvaldīti tās nekustamie īpašumi, kā arī nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu[[83]](#endnote-83).



Pašvaldībām pašām jānosaka, kā tiks pārvaldītas to nedzīvojamās ēkas, tomēr arī tas netiek izpildīts.

1. Revīzijas laikā ir konstatēts, ka tikai viena no revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām – Valmieras pilsētas pašvaldība – irnoteikusi tās nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un kārtību.
2. Iekšējā regulējuma neesamības dēļ pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakse salīdzināta ar valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas[[84]](#endnote-84) noteiktajiem principiem un kārtību.
3. Iegūtie rezultāti liecina, ka, lai arī nedzīvojamo ēku pārvaldīšanā iesaistītās institūcijas veic nekustamā īpašuma uzturēšanas (apsaimniekošanas) darbības, tomēr tās mazāk uzmanības velta apsaimniekošanas vajadzību visaptverošai identifikācijai un nepieciešamo darbību plānošanai, piemēram:
   1. netiek sagatavots apsaimniekošanas pasākumu plāns, kurā tiktu ietvertas veicamās apsaimniekošanas darbības – vizuālā apskate, tehniskā apsekošana, sanitārā un tehniskā apkope, kā arī biežums;
   2. nav dokumentāri noteikts, kuru bojājumu gadījumā pārvaldniekiem ir pienākums brīdināt uzraugošo personu un jāveic ārpuskārtas remonts;
   3. nav noteikts, kādu elementu pārbaude ir veicama vizuālajā apskatē, piemēram, ieteikumos[[85]](#endnote-85) ir norāde uz to, ka, apsekojot pamatkonstrukcijas – pamatu vizuālās apskates laikā ir jāpārliecinās, vai nav notikusi nosēšanās, nav radušās plaisas, atvērumi starp elementiem u.c.;
   4. netiek iekārtotas un vestas nekustamā īpašuma lietas, kas ļautu uzlabot ārējo un iekšējo kontroli pār pārvaldīšanas darbībām un nodrošinātu pieredzes pārskatāmību.
4. Šāda pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšana prakse – pašvaldībās nav sistēmiskas pieejas, kā un kad veicama ēkas apsekošana iespējamo bojājumu atklāšanai un novēršanai, nav regulāras un plānveidīgas atklāto bojājumu novēršanas stratēģija – rada risku, ka darbības, kas veiktas ēkas stāvokļa atbilstības nodrošināšanai, var būt novēlotas un prasīt lielākus finanšu līdzekļus atbilstības atjaunošanai.
5. Par šādu praksi liecina gan pašu pašvaldību norādītais revīzijā, gan arī Biroja konstatētās neatbilstības pārbaudītajās pašvaldībām piederošajās nedzīvojamajās ēkās, konstatējot arī tādus ekspluatācijas prasības pārkāpumus, kas ietekmē ēku drošumu[[86]](#endnote-86) (skatīt 3. tabulu).

3. tabula

**Pašvaldībās esošo nedzīvojamo ēku skaits, kurās konstatēts apdraudējums**

| Nr.p.k. | Pašvaldības administratīvā teritorija | Biroja pārbaudīto būvju skaits | Ēku skaits, kurās atbilstoši Biroja informācijai: | | | Būvju (ar drošības trūkumiem) īpatsvars % no pārbaudītajām |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ekspluatācija pilnībā vai daļēji jāpārtrauc | Drošība jāuzlabo. Konstatēti trūkumi, kas ietekmē drošību | Kopā |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5=3+4* | *6=5/12\*100* |
| 1. | Alojas novads | 12 | 2 | 3 | 5 | 41,7 |
| 2. | Daugavpils pilsēta | 107 | 5 | 22 | 27 | 25,2 |
| 3. | Ērgļu novads | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Gulbenes novads | 21 | 3 | 4 | 7 | 33,3 |
| 5. | Limbažu novads | 23 | 1 | 5 | 6 | 26,1 |
| 6. | Olaines novads | 8 | 1 | 2 | 3 | 37,5 |
| 7. | Saldus novads | 36 | 6 | 8 | 14 | 38,9 |
| 8. | Tērvetes novads | 5 | 0 | 1 | 1 | 20,0 |
| 9. | Valmieras pilsēta | 45 | 0 | 5 | 5 | 11,1 |
| 10. | Ventspils novads | 42 | 3 | 3 | 6 | 14,3 |
|  | **KOPĀ** | **304** | **21** | **53** | **74** | **24,3** |

1. Situācija, ka pašvaldības nav izmantojušas normatīvajā aktā doto pilnvarojumu patstāvīgi veidot iekšējo tiesisko regulējumu nedzīvojamo ēku pārvaldīšanā, bet esošā nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakse neizslēdz, arī tādu bojājumu esamību, kas ietekmē to drošumu, – revidentu ieskatā liecina par esošā regulējuma nepietiekamību (nespēju darboties) drošuma prasībām atbilstošu ēku nodrošināšanā.
2. Arī atšķirīgas prasības attiecībā uz dzīvojamo un nedzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu izglītības līmeni varētu būt iemesls zemākai nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas kvalitātei.
3. Proti, revīzijā ir konstatēts, ka nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu pašvaldībās lielākoties īsteno tās pašvaldības institūcijas, kas ir attiecīgo ēku lietotāji, piemēram, skolas ēkas pārvalda attiecīgā izglītības iestāde, līdzīgi ir ar muzejiem, bibliotēkām, pagastu pārvaldēm u.c.
4. Vairākās pašvaldībās (izņemot Daugavpils un Valmieras pilsētas pašvaldības) šo iestāžu darbinieki – iestāžu vadītāji, iestādes darba speciālisti, saimnieciskā darba veicēji, palīgstrādnieki, veic arī būvju konstruktīvo elementu vizuālo apskati, lai gan nav ieguvuši profesionālo izglītību ēku pārvaldīšanā vai būtu ar atbilstošas jomas būvspeciālista izglītību. Šādas izglītības ieguves prasība nedzīvojamo ēku pārvaldītājam normatīvajos aktos nav arī noteikta – salīdzinājumā ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu[[87]](#endnote-87).
5. Daugavpils un Valmieras pilsētas pašvaldību prakse – būvju konstruktīvo elementu vizuālo apskati organizēt centralizēti un apskates veikšanā iesaistot personālu ar atbilstošu izglītību šajā jomā, bet pārējo pārvaldīšanu uzticot veikt šo ēku lietotājiem, varētu būt viens no variantiem, kā profesionālāk organizēt nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu.

### Drošuma kontrole, kas novērstu situācijas, kad par ēku uzturēšanu nerūpējas pietiekami, nedarbojas efektīvi

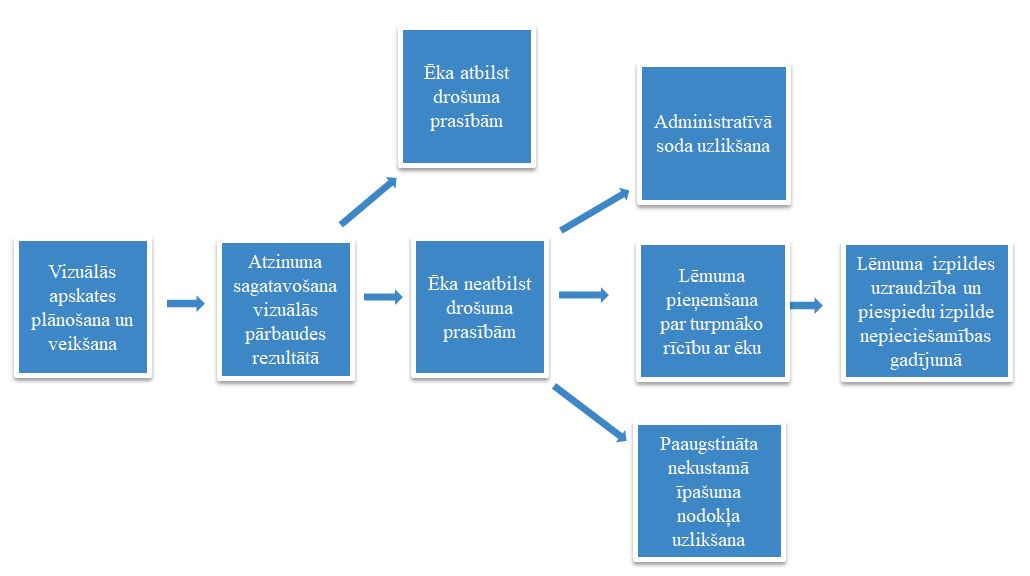
1. Būvniecības likums un uz tā pamata izdotie normatīvie akti paredz ekspluatācijā pieņemtas ēkas drošuma kontroli īstenot:
   1. Būvniecības valsts kontroles biroja un būvvalžu būvinspektoriem veicot kontroli pār ekspluatācijā pieņemtas būves atbilstību drošuma prasībām[[88]](#endnote-88);
   2. ekspluatācijā nodotas otrās vai trešās grupas publiskas ēkas īpašniekam nosakot pienākumu veikt ēkas tehnisko apsekošanu ne retāk kā reizi 10 gados un apsekošanas veicējam iesniegt būvvaldei vai Būvniecības valsts kontroles birojam tehniskās apsekošanas atzinumu[[89]](#endnote-89).
2. Tehniskās apsekošanas atzinuma iesniegšana būvvaldēm un Birojam Zolitūdes traģēdijas parlamentārās izmeklēšanas komisijas ieskatā[[90]](#endnote-90) stiprinās īpašnieka pienākumu rūpēties par ēku drošumu tās ekspluatācijas laikā, ņemot vērā, ka pat teorētiski nav iespējams nodrošināt tādu būvinspektoru skaitu, lai varētu pilnībā izkontrolēt visas ēkas un jau tagad atsevišķas pašvaldības šo funkciju veic, atbildot tikai uz sūdzībām.
3. Arī Ministrija likumprojekta anotācijā[[91]](#endnote-91) ir norādījusi, ka šāda pienākuma paredzēšana – ēku apsekotājiem iesniegt tehniskās apsekošanas atzinumus, kā arī būtisku bojājumu gadījumā piecu darba dienu laikā ziņot būvvaldei vai Birojam – ir nepieciešama, jo:

pēc tehniskās apsekošanas atzinuma veikšanas ne visi ēku īpašnieki veic darbības, lai sakārtotu ēku un tā neradītu bīstamību ēkas lietotājiem, ir nepieciešams mehānisms, kā būvvaldes un Būvniecības valsts kontroles birojs var saņemt informāciju par būvēm, kuras tās tehniskās stiprības un stabilitātes mazināšanās dēļ var radīt tiešu apdraudējumu tās lietotāju un trešo personu dzīvībai, veselībai un mantai, lai savas kompetences ietvaros varētu pieņemt Būvniecības likumā noteiktos lēmumus un nepieciešamības gadījumā veikt to piespiedu izpildi.



Līdz tehniskās apsekošanas atzinumu sagatavošanai Būvniecības informācijas sistēmā pašvaldībā netika iesniegti tehniskās apsekošanas atzinumi.

1. No 2019. gada 1. septembra tehniskās apsekošanas veicējs apsekošanas atzinumu sagatavo Būvniecības informācijas sistēmā. Līdz tam atzinums bija jāiesniedz elektroniski būvvaldei vai Birojam viena mēneša laikā no tā sagatavošanas dienas, parakstot to ar drošu elektronisko parakstu.
2. Revidējamā laika posmā ir veikta vairāku Gulbenes novada pašvaldības īpašumā esošu otrās un trešās grupas publisko ēku tehniskā apsekošana, kurā konstatēta tajā skaitā arī būvju neatbilstība Būvniecības likumā noteiktajām būves būtiskajām prasībām. Tomēr tehniskās apsekošanas veicēji sagatavotos tehniskās apsekošanas atzinumus būvvaldei par otrās grupas ēkām nav iesnieguši. Arī citas pašvaldības intervijās norādīja, ka būvspeciālisti – tehniskās apsekošanas veicēji – atzinumus revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību būvvaldēm iesniedz tikai reizē ar būvprojektu ēkas pārbūvei vai renovācijai.
3. Vērtējot drošuma kontroles ietvaros veicamās, kā arī ar drošuma kontroli saistītās darbības, secināms, ka šo darbību veikšana un nepieciešamo lēmumu pieņemšana nodrošinātu bīstamības novēršanu, ko rada drošuma prasībām neatbilstoša ēka (skatīt 14. attēlu).

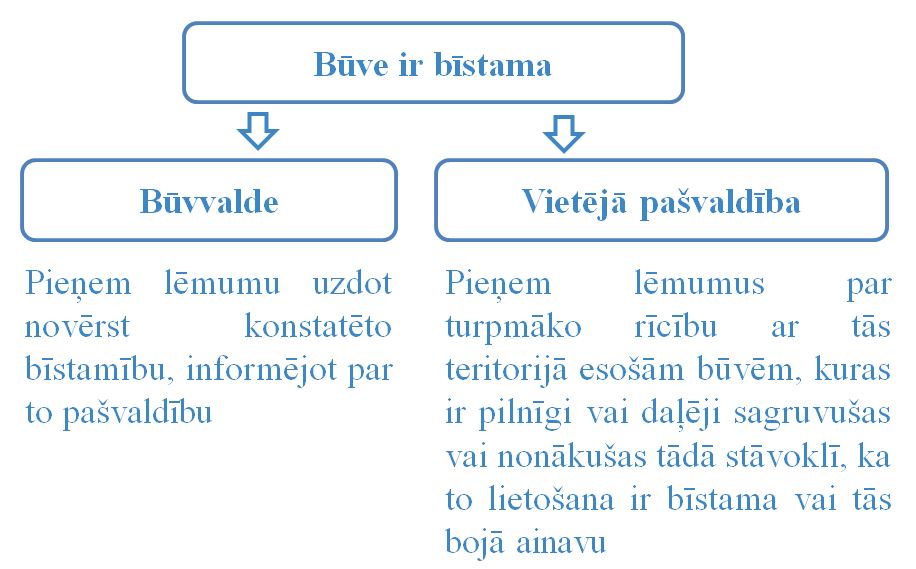


14. attēls. Drošuma kontrole un ar to saistītās darbības.

1. Īstenojot ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontroli, būvinspektori plāno un veic vizuālo apskati, fiksē un novērtē bojājumus un sagatavo atzinumu[[92]](#endnote-92), kas var būt pamats īpašniekam:
   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;
   4. ja būve vai atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, — aizliegt būves vai atsevišķas telpas ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli.
2. Ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam tā jāsakārto vai jānojauc, bet, ja tas netiek darīts, – pašvaldība vai Birojs var piemērot arī aizvietotājizpildi, novēršot būves radīto apdraudējumu.
3. Administratīvo pārkāpumu kodekss[[93]](#endnote-93) paredz arī būvvaldei tiesības[[94]](#endnote-94) papildus iepriekš minētajiem lēmumiem uzlikt naudas sodu no 70 līdz 1400 *euro* apmērā par tādu būves ekspluatāciju reglamentējošo normatīvo aktu pārkāpšanu, kuru neievērošana var negatīvi ietekmēt būves konstrukciju nestspēju vai noturību, ietaišu, iekārtu vai inženierkomunikāciju drošību. Savukārt būves, kas ir vidi degradējošas, sagruvušas vai apdraud cilvēku drošību, pašvaldību saistošajos noteikumos paredzētajā kārtībā pašvaldības var aplikt ar paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi[[95]](#endnote-95).
4. Revīzijas laikā apkopotā informācija par revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību būvvalžu ekspluatācijā esošo būvju apjomu un būvinspektoru skaitu, apstiprina Zolitūdes traģēdijas parlamentārās izmeklēšanas komisijas secināto, ka pie esošā būvinspektoru skaita nav iespējams pārbaudīt visas ēkas. **Tātad attiecīgi arī nav iespējams nodrošināt drošuma kontroles ietvaros veicamās darbības un nepieciešamo lēmumu pieņemšanu.**
5. Tieši tādēļ, lai nodrošinātu pārbaužu veikšanu tur, kur tās ir visvairāk vajadzīgas, drošuma kontroles jāorganizē riskos balstītā pieejā – pārbaudot ēkas, kurās pastāv lielākais apdraudējums sabiedrības drošībai.[[96]](#endnote-96) Tā ir gan starptautiski atzīta prakse, gan arī Birojs, kurš arī veic ekspluatācijā pieņemtu trešās grupas publisko ēku drošuma kontroli, organizē savas pārbaudes riskos balstītā pieejā.
6. Tomēr neviena no revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību būvvaldēm šādu riskos balstītu pieeju pārbaužu organizēšanai neizmanto. Plānveida pārbaužu skaits ir minimāls un izvēlētā būvvalžu stratēģija – apsekot vidi degradējošas un sagruvušas ēkas – nevar garantēt resursu izlietojumu tur, kur tie visvairāk vajadzīgi un ir samērīgi ar drošības situāciju.
7. Revīzijā aplūkotās pašvaldības neveic arī visus nepieciešamos pasākumus informācijas iegūšanai par ēkām, kurās pastāv drošuma riski. Savukārt pat tad, kad šāda informācija ir to rīcībā – pārbaudes netiek organizētas, skaidrojot to ar apstākli, ka, būvvaldei veicot pārbaudi un konstatējot ēku neatbilstošu stāvokli, iedzīvotāju rīcībā nebūs finanšu līdzekļu, lai tos novērstu. Savukārt tad, kad pārbaudes ir tikušas veiktas un ir sagatavots būvinspektora atzinums – netiek arī pieņemti visi nepieciešamie pašvaldību un būvvalžu lēmumi bīstamības novēršanai:
   1. no 97 atzinumiem būvju īpašniekiem saistoši lēmumi nav pieņemti 28 %, bet nevienā gadījumā, kad īpašnieks lēmumu nav izpildījis, – nav uzsākta vai ierosināta pieņemtā lēmuma piespiedu izpilde;
   2. no 73 atzinumiem tikai vienā gadījumā pieņemts lēmums administratīvā pārkāpuma lietvedības ietvaros, savukārt no 43 atzinumiem tikai 10 gadījumos piemērots paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis (turpmāk – NĪN).



Atsevišķas būvvaldes ekspluatācijas drošuma kontroli uztver kā būvvaldes tiesības, nevis funkciju.

1. Revīzijā ir konstatēts, ka atsevišķas būvvaldes ekspluatācijas drošuma kontroli uztver kā būvvaldes tiesības, nevis funkciju. Šāda pieeja pamatota ar Būvniecības likuma 21. panta piektās daļas (nosaka, ka būvinspektoram ir tiesības apmeklēt būves un atsevišķas telpas, lai kontrolētu ekspluatācijas atbilstību) burtisku interpretāciju un var novest pie kļūdas piešķirtās rīcības brīvības izmantošanā, proti, tās neizmantošanas.
2. Arī pašvaldību būvvalžu nolikumos nav sastopamas tiešas norādes uz būvju ekspluatācijas kontroles funkciju. Vienīgi Limbažu novada pašvaldības būvvaldes nolikumā[[97]](#endnote-97) kā funkcija noteikta ekspluatācijā pieņemtas būves drošuma kontrole.
3. Revidentu ieskatā šādu būvvalžu viedokli attiecībā uz būvvaldes kompetenci ekspluatācijā pieņemtas būves drošuma kontrolē varētu veicināt:
   1. Būvniecības likuma 3. pantā definētā likuma darbības joma, proti, tajā nav norādīts, ka likums piemērojams ne tikai būvju būvniecībai, bet arī to ekspluatācijai, kas izriet no likuma 9. un 21. panta;
   2. tas, ka gan vietējās pašvaldības, gan būvvaldes kompetences uzskaitījumā atšķirībā no Biroja kompetences[[98]](#endnote-98) nav atsevišķi pieminēta kompetence veikt ekspluatācijā pieņemtu būvju drošuma kontroli.
4. Attiecībā uz pašvaldības kompetenci lemt par bīstamas ēkas sakārtošanu vai nojaukšanu[[99]](#endnote-99) konstatējama dublēšanās ar būvvaldei noteikto kompetenci, kas neskaidrību un strīdus gadījumos varētu būt kavējošs faktors lēmuma pieņemšanas procesā.
5. Piemēram, būvju ekspluatācijas uzraudzības ietvaros, ņemot vērā atzinumā konstatēto, būvvalde var pieņemt lēmumus uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību[[100]](#endnote-100). Tajā pašā laikā likums pilnvaro pašvaldību kā tādu lemt par bīstamas ēkas sakārtošanu vai nojaukšanu, kas arī ir vērsts uz bīstamības novēršanu. Līdz ar to rodas neskaidrības, kurā brīdī kura institūcija ir pilnvarota pieņemt lēmumu.
6. Ekspluatācijas drošuma kontroles veikšanu ietekmējošs faktors ir arī tas, ka ārējie normatīvie akti neparedz metodoloģiju, kā novērtēt ēkas drošību ietekmējošos bojājumus.
7. Birojs katru ceturksni rīko seminārus pašvaldību būvvaldēm par jautājumiem, kas ir to kompetencē[[101]](#endnote-101). Birojs vairākkārt ir iepazīstinājis būvvaldes ar tam piekrītošo būvju ekspluatācijas kontroles metodoloģiju[[102]](#endnote-102), tajā skaitā, kādi bojājumi un kādā pakāpē atzīstami par tādiem, kas būtiski ietekmē ēkas drošību. Tomēr pašvaldībās salīdzinājumā ar Biroju[[103]](#endnote-103) šāda ēkas drošību (bīstamību) ietekmējošo bojājumu novērtēšanas metodika nav izstrādāta.
8. Bojājumu novērtēšanas pienākums nozīmē izprast un apzināties redzamo bojājumu ietekmi uz ēkas drošumu, izdarīt atbilstošus argumentētus secinājumus un tos noformēt atzinumā[[104]](#endnote-104). Tomēr, vērtējot atzinumos par būvju pārbaudi iekļautos būvju bojājumu un to ietekmes uz būvju drošību novērtējumu, konstatējams, ka atzinumi netiek noformēti pēc vienotas metodoloģijas, lai gan tādas lietošana varētu atvieglot tipisku bojājumu novērtēšanu un aprakstīšanu.
9. Tāpat atzinumos sastopama dažāda prakse attiecībā uz bojājumu un to ietekmes uz būves drošību novērtēšanu:
   1. neaprakstot konkrētus bojājumus un to ietekmi, piemēram:

Vizuāli vērtējot ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, tajā brīvi var iekļūt un uzturēties nepiederošas personas. Atbilstoši [..] saistošajiem noteikumiem [..] kūts ir A kategorijas drošību apdraudoša būve – būve ar augstu sabiedriskās drošības apdraudējuma pakāpi – būves ar būtiski bojātām tās telpisko noturību nodrošinošām nesošajām vai norobežojošajām konstrukcijām, to mezgliem vai detaļām, kuru telpiskās noturības zuduma rezultātā var notikt pilnīga vai daļēja būves pašsagrūšana;

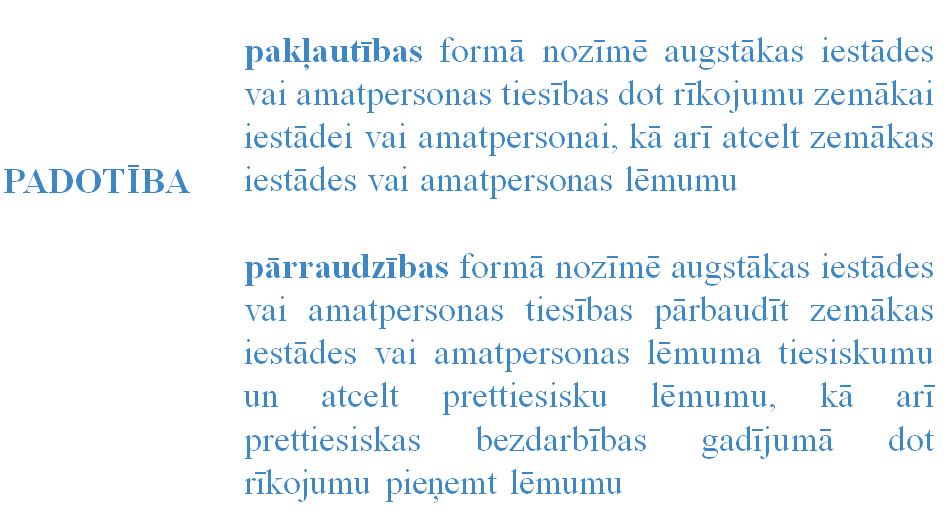
* 1. aprakstot konstatētos bojājumus, bet nesniedzot šo bojājumu ietekmes uz būves drošību novērtējumu, piemēram:

Konstatētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas gala sienas pamatu izskalošanas/sēšanās pazīmes. Pirmā stāva pārseguma līmenī no ēkas ar caurejošām plaisām ir atdalījies gala sienas stūra fragments ar pamatu un gala sienas fragments kopā ar pamatu.

1. Būvvaldēs netiek lietota arī Biroja prakse vērtēt fiksēto bojājumu ietekmi uz ēku drošību četru punktu sistēmā, tādējādi nošķirot bojājumus, kuriem nav nedrošuma pazīmes vai kuri drošību neietekmē, no bojājumiem, kuriem ir ietekme uz drošumu vai šī ietekme ir būtiska.
2. Tāpat revīzijā ir konstatēts, ka:
   1. Alojas novada un Daugavpils pilsētas pašvaldībā sistemātiski netiek noteikti (saskaņoti) termiņi, kādos izpildāmi pieņemtie lēmumi, kas faktiski padara par neiespējamu to izpildes kontroli;
   2. Ventspils un Saldus novada pašvaldību būvvalžu rīcība, sekojot būves īpašnieku paskaidrojumos norādītajiem priekšlikumiem par darbībām un termiņiem būvju sakārtošanai, liecina par būvvalžu vēlmi panākt to konstatēto būves neatbilstību novēršanu uz savstarpējas vienošanās pamata. Tomēr administratīvais līgums atbilstoši normatīvajam aktam[[105]](#endnote-105) ar īpašnieku nav noslēgts;

No Augstākās tiesas judikatūras (SKA-849/2016) izriet, ka pašvaldībai var būt pienākums būves būtiskas bīstamības cilvēku dzīvībai un veselībai gadījumā to novērst arī pirms tiek izšķirts jautājums par būves īpašnieku.

* 1. Gulbenes un Ventspils novada pašvaldības, konstatējot būves neatbilstību, ja nav zināms būves īpašnieks, neceļ un neierosina celt tiesā prasību par bezīpašnieka mantas fakta konstatēšanu, nolūkā panākt no īpašnieka būves atbilstības nodrošināšanu. Nav arī pārliecības par konsekventu rīcību gadījumos, kad nav zināms būves mantinieks Daugavpils pilsētas pašvaldībā;
  2. Limbažu novada pašvaldībā, lai gan būvinspektors konstatējis (47 atzinumos) būvju bojājumus, kas rada sabiedrisku bīstamību, būvvalde nav pieņēmusi būvju īpašniekiem saistošus lēmumus (sniegti tikai ieteikumi būvju sakārtošanai).

1. Ne Biroja, ne cita institūcijas uzdevumos neietilpst veikt būvvalžu darba metodisko vadību. Tomēr Biroja rīkotie semināri būvvaldēm zināšanu un pieredzes vienotai pārnesei faktiski liecina par šādu praksi un tādējādi – nepieciešamību papildināt Biroja kompetenci. Birojam šobrīd normatīvajā aktā[[106]](#endnote-106) noteikts nodrošināt metodisku palīdzību tikai savas kompetences jautājumos.
2. Valsts kontroles ieskatā ir vērtējama arī būvvaldes padotības formas ietekme uz to uzdevumu izpildi.
3. Pašvaldību būvvalžu funkcijas īsteno pašvaldību izveidotas un to padotībā esošas iestādes vai iestāžu struktūrvienības, amatpersonas.
4. **Revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās būvvalžu padotība tiek īstenota pakļautības formā, būvvaldei esot pakļautībā vēlētam orgānam – pašvaldībai domei. Līdz ar to domei ir visplašākās ietekmes iespējas pār ekspluatācijas kontroles funkciju īstenošanu būvvaldēs, tajā skaitā attiecībā uz būvēm, kas ir pašas pašvaldības īpašumā.
5. Revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās esam konstatējuši gadījumus, kad būvju ekspluatācijas kontroles ietvaros par pašvaldībai piederošām būvēm būvvaldēs lēmums nav pieņemts (tas attiecās arī uz gadījumiem, kad lēmuma vietā sniegti ieteikumi vai rekomendācijas) vai būvvalde lēmuma pieņemšanu uztic pašai pašvaldības domei (Tērvetes, Ērgļu, Saldus, Alojas, Limbažu novada pašvaldībās).
6. Būvniecības likums nosaka pašvaldības kompetenci būves īpašniekam uzlikt par pienākumu sakārtot vai nojaukt būvi, ja tā ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama. Tomēr pašvaldības domes lēmuma pieņemšana par pašvaldībai piederošiem īpašumiem, ņemot vērā, ka pašvaldības to nebija uzticējušas kādai citai institūcijai vai amatpersonai, ir pretēja procesuālā taisnīguma principam[[107]](#endnote-107). Šādā gadījumā pašvaldības dome kā publiskas personas orgāns, kurš ir tiesīgs paust arī būves īpašnieka gribu, vienlaikus uz to pašu būvi realizē (vai apzināti nerealizē) pārvaldes uzdevumu par īpašuma sakārtošanu vai nojaukšanu.
7. Valsts kontroles ieskatā ir nepieciešams stiprināt būvvalžu neatkarību pār pārvaldes uzdevumu organizēšanu, mainot būvvaldes padotības pašvaldībām formu un saturu, pašvaldībām izvēloties padotību īstenot pārraudzības formā.

### Iedzīvotāju maksātspēja un esošais valsts un pašvaldību finanšu atbalsts nav pietiekams, lai novērstu bojājumus gadiem savlaicīgi neuzturētajās ēkās

1. Atbilstoši OECD 2017. gada Ekonomikas pārskatā par Latviju norādītajai informācijai Latvijā mājokļu uzturēšanai salīdzinājumā ar pārējām izdevumu pozīcijām tiek tērēts vismazāk (skatīt 15. attēlu).
2. Revīzijā konstatētais, ka revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības nenosaka tādu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu, kas nepieciešama, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu, bet nosaka to apmērā “cik iedzīvotājs spēj samaksāt”, iespējams, ir arī radījis situāciju, kad kopumā mājokļu izdevumiem tiek tērēts vismazāk salīdzinājumā ar citām izdevumu pozīcijām.
3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem ilgstoši nav noteikta tāda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, kas ļautu uzturēt atbilstošu dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli, tādējādi radot situāciju, ka revīzijas izlasē iekļautajās 60 dzīvojamās mājās pastāv būtiski bojājumi, kuru novēršana (nepieciešama jumta seguma, ūdens un kanalizācijas cauruļvadu, koplietošanas elektroinstalācijas nomaiņa) vienas dzīvojamās mājas īpašniekiem izmaksās līdz pat 100  tūkst. *euro* un diezgan būtiski ietekmēs to ikmēneša maksu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

15. attēls. Ienākumu izlietojuma sadalījums atbilstoši OECD vadlīnijām un Latvijā.

1. Piemēram, ja Daugavpils pilsētas pašvaldība būtu iekļāvusi dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs uzturēšanas darbu plānos norādītās izmaksas bojājumu novēršanai, viena dzīvokļa īpašniekam mēnesī pie rēķina triju gadu periodā nāktos piemaksāt līdz pat 3 *euro* par kvadrātmetru, kas, savukārt, 60 kvadrātmetru platības dzīvokļa īpašniekam mēnesī izmaksātu 180 *euro.*
2. Atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem sešu revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību vidējā neto darba samaksa 2018. gadā nepārsniedza 636 *euro* mēnesī. Līdz ar to situācijā, kad iespējamās izmaksas dzīvojamās mājas uzturēšanai varētu sasniegt pat vairāk nekā trešdaļu no esošās darba samaksas, dzīvojamo māju īpašniekiem būs ierobežotas iespējas tās apmaksāt bez valsts un pašvaldību atbalsta. Arī AS “Luminor Bank” vairāku revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību iedzīvotāju kredītspēju novērtējusi kā zemu vai drīzāk zemu (skatīt 4. tabulu).

4. tabula

**Kāds ir iespējamo papildu izmaksu mēnesī procentuālais apmērs pret neto darba samaksu?**

| Nr.  p. k. | Pašvaldība | Neto darba samaksa 2018. gadā, EUR[[108]](#endnote-108) | Iespējamo papildu izmaksu procentuālais apmērs pret neto darba samaksu 2018.gadā | Iedzīvotāju kredītspējas novērtējums[[109]](#endnote-109) (1-6, kur 1-zems un  6-augsts) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Daugavpils pilsētas pašvaldība | 551,00 | 33% | 3 |
| 2. | Valmieras pilsētas pašvaldība | 729,00 | 25% | 4 |
| 3. | Gulbenes novada pašvaldība | 636,00 | 28% | 3 |
| 4. | Ērgļu novada pašvaldība | 506,00 | 36% | 1 |
| 5. | Limbažu novada pašvaldība | 586,00 | 31% | 1 |
| 6. | Alojas novada pašvaldība | 545,00 | 33% | 2 |
| 7. | Olaines novada pašvaldība | 802,00 | 22% | 5 |
| 8. | Tērvetes novada pašvaldība | 681,00 | 26% | 1 |
| 9. | Saldus novada pašvaldība | 620,00 | 29% | 3 |
| 10. | Ventspils novada pašvaldība | 764,00 | 24% | 3 |

1. Atsevišķu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas elementu, tajā skaitā apkures un karstā ūdens sistēmas nomaiņu, sistēmas balansēšanas un regulēšanas uzlabošanu, aukstā ūdens un kanalizācijas sistēmas nomaiņu, ventilācijas sistēmas izveidi, šahtu tīrīšanu, ir iespējams veikt, saņemot valsts un Eiropas Savienības finanšu atbalstu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā[[110]](#endnote-110).
2. Tomēr revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības revīzijas laikā norādīja uz vairākiem šķēršļiem, kas liedz pieteikties finansējumam, piemēram, Ventspils novada pašvaldība norādīja, ka lielākās problēmas ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur iepriekš ir bijusi centrālapkure, taču vēlāk tā aizstāta ar individuālajām apkures ierīcēm, kas neatbilst ne tikai ugunsdrošības prasībām, bet šīs neatbilstības arī ietekmē ēkas drošumu.
3. Olaines novada pašvaldība norādīja uz atsevišķu iedzīvotāju zemo maksātspēju un nevēlēšanos maksāt par ieguldījumu kopīpašumā. No 94 uzsāktiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem 26 gadījumos iedzīvotāju lēmums ir bijis negatīvs[[111]](#endnote-111), lai gan šo dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis nav bijis atbilstošs un to būtu iespējams uzlabot, piesaistot ārējo finansējumu.
4. Piemēram, izskatot triju AS “Olaines ūdens un siltums” pārvaldībā esošu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju lietas, kur iedzīvotāju balsojums ir bijis negatīvs, ir konstatēts, ka vairākiem šo māju elementiem – mājas pamatiem, nesošajām sienām, pārsegumiem, skursteņiem, jumta segumam, dūmvadiem – ir nepieciešams būtisks remonts[[112]](#endnote-112), vai, piemēram, dzīvojamai mājai Jelgavas ielā 28, Olainē, ir pat nepieciešama apkures sistēmas, karstā ūdens guļvadu, aukstā ūdens apgādes sistēmas, kanalizācijas sistēmas nomaiņa.
5. Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” paredz arī pašām pašvaldībām tiesības, izdodot saistošos noteikumus, sniegt palīdzību dzīvojamās mājas īpašniekam (īpašniekiem) vai dzīvokļu īpašniekiem, piešķirt finansējumu šādiem mērķiem:
   1. par valsts nozīmes kultūras pieminekli atzītas dzīvojamās mājas restaurācijai;
   2. dzīvojamās mājas renovācijai, ja tās tehniskais stāvoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atzīts par bīstamu cilvēku dzīvībai vai veselībai;
   3. tādas dzīvojamās mājas renovācijai, kurā jālikvidē terora akta, avārijas, stihiskas nelaimes vai citas katastrofas sekas;
   4. energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā;
   5. dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala labiekārtošanai[[113]](#endnote-113).
6. Revīzijā ir noskaidrots, ka septiņas pašvaldības[[114]](#endnote-114) ir izdevušas saistošos noteikumus par finanšu līdzekļu piešķiršanu energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās, piecas pašvaldības[[115]](#endnote-115) – arī dzīvojamo māju renovācijai un dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala labiekārtošanai:
   1. Alojas novada pašvaldība paredz piešķirt līdzfinansējumu tikai tehniskās dokumentācijas izstrādei, turklāt ne vairāk par 1000 *euro*, savukārt Gulbenes novada pašvaldībā kopējais pašvaldības līdzfinansējuma apmērs par tehniskās dokumentācijas izstrādi, tehnisko apsekošanu un energoauditu nedrīkst pārsniegt 2000 *euro*;



Daugavpils un Valmieras pilsētas pašvaldību piešķirtais finansējums sniedz būtisku atbalstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā.

* 1. apmēra un apjoma ziņā lielāko pašvaldības līdzfinansējumu dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašniekiem paredz Daugavpils un Valmieras pilsētas pašvaldību saistošie noteikumi (skatīt revīzijas ziņojuma 2. pielikumu).

1. Olaines, Ērgļu un Tērvetes novada pašvaldības nav izdevušas šādus saistošos noteikumus. Ērgļu un Tērvetes novada pašvaldības finanšu līdzekļus iepriekš minētajiem mērķiem arī nepiešķir, un šo pašvaldību iedzīvotāju maksātspēja un kredītspēja novērtēta kā zema.
2. Savukārt Olaines novada pašvaldība finansējumu ir noteikusi ar domes lēmumu[[116]](#endnote-116). Pašvaldība piešķir līdzfinansējumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, sedzot atliktā maksājuma procentus par renovācijas darbiem, ja pašvaldības kapitālsabiedrības šo darbus veikušas:
   1. saņemot kredītiestādes kredītu, kam ir noteikts atliktā maksājuma procents;
   2. par pašu finanšu līdzekļiem.
3. Minētajā lēmumā nav norādīti kritēriji, kuru daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem ir priekšrocība, pašvaldības kapitālsabiedrībai veicot renovācijas darbus par tās līdzekļiem un piemērojot īpašniekiem atlikto maksājumu. Šādus publiski pieejamus kritērijus nevarēja norādīt arī kapitālsabiedrība. Līdz ar to nav skaidrs, kā izvēlētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuru īpašniekiem atbalsts ticis piešķirts.
4. Olaines novada pašvaldības AS “Olaines ūdens un siltums” katru gadu iesniedz pašvaldībai informāciju par dzīvojamo māju renovācijas darbiem, kas veikti no pašu līdzekļiem, – stāvvadu, guļvadu, ūdensapgādes un kanalizācijas nomaiņu, ēkas renovāciju, kuru apmaksai īpašniekiem piešķirts atliktais maksājums uz desmit gadiem un pašvaldībai sedzamo atliktā maksājuma procentu apmēru, kas vidēji veido 10 %[[117]](#endnote-117).
5. Laika posmā no 2017. līdz 2019. gadam procentu apmērs par iepriekš veiktajiem renovācijas darbiem veidoja 123 873 *euro*, un par šo apmēru pašvaldība kapitālsabiedrībai palielinājusi pamatkapitālu[[118]](#endnote-118).
6. Vienlaikus revīzijā, izskatot izlasē iekļauto AS “Olaines ūdens un siltums” pārvaldībā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju lietas, vismaz četrās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās[[119]](#endnote-119) ir konstatēti tādi bojājumi, kas rada personu veselības un dzīvības apdraudējumu (bojāti ventilācijas kanālu gali virs jumta, izbirušas kanālu starpsienas, metāla dūmvadi neatbilst normatīvu prasībām, nepieciešams būtisks skursteņu un dūmvadu remonts), un tādēļ tie atbilstoši normatīvajam aktam[[120]](#endnote-120) ir novēršami neatliekami, finanšu trūkuma gadījumā novēršot tos par kapitālsabiedrības pašu līdzekļiem. Tomēr šie bojājumi vēl joprojām nav novērsti.
7. Savukārt, lai veicinātu dzīvojamās mājas pārvaldnieku un īpašnieku izpratni par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un dzīvojamai mājai savlaicīgi veicamiem pasākumiem, revidējamā laika posmā Ministrija pasūtīja tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamo māju 316. un 318. sērijas balkonu, lodžiju plātņu, lieveņu un to norobežojošo konstrukciju tehnisko izpēti un tipveida risinājumu izstrādi[[121]](#endnote-121).
8. Ministrijas ieskatā pētījuma rezultāti un tipveida risinājumi veicinās savlaicīgu un korektu lēmumu pieņemšanu par ēku atjaunošanu, kā arī mazinās ēku uzturēšanas izdevumus, jo:
   1. sniedzot viegli uztveramus balkonu tehnisko problēmu aprakstus, kas ļauj jebkuram šo sēriju dzīvojamo māju īpašniekam vai apsaimniekotajam viegli identificēt, cik sliktā tehniskās stāvoklī ir konkrētās dzīvojamās mājas balkoni, un pieņemt lēmumu par to atjaunošanas vai demontāžas steidzamību, lai neapdraudētu apkārtējos un mājas iedzīvotājus;
   2. tika konstatēts, ka lielākoties balkonu tehnisko stāvokli ir ietekmējuši vides apstākļi un nepiemērota ekspluatācija. Balkonu konstrukcijām konstatēti bojājumi, kas raksturīgi neapmierinošam hidroizolācijas tehniskajam stāvoklim un kas liecina par neapmierinošu lietus ūdens novadsistēmas tehnisko stāvokli;
   3. tika izstrādāti trīs tipveida risinājumi un norādītas ar to veikšanu saistītās būvizmaksas.
9. Atbilstoši Ministrijas norādītajai informācijai dažas pašvaldības (piemēram, Rīgas un Daugavpils pilsēta), lai palīdzētu iedzīvotājiem uzlabot balkonu drošību, ir izstrādājušas atbalsta programmas, kas paredz pašvaldību finansiālu atbalstu sliktā tehniskā stāvoklī esošo balkonu atjaunošanai.
10. Ministrija plāno turpināt veikt sērijveida māju un to elementu tehnisko izpēti, un 2019. gadā kā izpētes objekts ir izvēlēta 464. sērijas ēku izpēte, kuras lielākoties būvētas no 1960. gada līdz 1970. gadam un kuru vidējais kalpošanas ilgums iestāsies jau 2020. gadā[[122]](#endnote-122).
11. Tomēr Valsts kontroles ieskatā tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un to elementu tehniskā izpēte un tipveida risinājumu izstrāde sniegtu lielāku ieguvumu ar ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu saistīto problēmu risināšanā, ja tiktu nodrošināts atbilstošs valsts un pašvaldību atbalsts, kā arī efektīva kontrole pār īpašnieka un pārvaldnieka pienākumu izpildi.

Ieteikumi

1. Lai risinātu ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas – tostarp, ar finansējuma nepieejamību un nepietiekamiem ēku apsaimniekošanas uzkrājumiem, iesaistīto personu nepietiekamo izpratni par drošu ēku ekspluatāciju un pienākumu izpildes nepieciešamību, ar būvvalžu neatkarību un darba metodiskās vadības trūkumu, ēku pārvaldnieku profesionālās kvalifikācijas un kontroles neesamību, – Ministrijai:
   1. apzināt ekspluatācijā pieņemtu ēku drošumu ietekmējošās problēmas un to cēloņus;
   2. izstrādāt risinājumus identificēto problēmu novēršanai, tostarp, finanšu instrumentus ieguldījumiem mājokļu tehniskā stāvokļa uzlabošanai, un veikt iespējamo risinājumu salīdzinājumu atbilstošākā risinājuma izvēlei;
   3. noteikt mērķus un sasniedzamos rezultatīvos rādītājus, kas ļaus novērtēt risinājumu ieviešanas progresu.
2. Lai nodrošinātu Olaines novada pašvaldības kapitālsabiedrības atliktā maksājuma piešķiršanas caurskatāmību un pieejamību visiem pašvaldības administratīvās teritorijas iedzīvotājiem, pašvaldībai izvērtēt atbalsta piešķiršanas pamatotību.

## Vai pašvaldības, pārvaldot tām un citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, izpilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas ir priekšnoteikumi ēku atbilstībai drošuma prasībām?

Normatīvie akti, kas jāpiemēro pašvaldībai, pārvaldot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, paredz konkrētu un secīgu darbību veikšanu māju fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai, tajā skaitā tādas maksas noteikšanu, lai varētu novērst mājās konstatētos bojājumus.

Tomēr pašvaldības nepilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, un vairāk nekā pusē no izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām maksa noteikta pretēji normatīvajā aktā paredzētajai kārtībai, proti, nesagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi katram gadam.

Maksa šīm mājām noteikta ar vēsturiskiem domes lēmumiem, kuri pieņemti pirms vairāk nekā desmit gadiem un kas pārsvarā sedz tikai zālāja nopļaušanas un administrācijas izmaksas. Savukārt 22 dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa vispār netiek aprēķināta un iekasēta. Šajās dzīvojamās mājās konstatēti būtiski bojājumi, tostarp no 12 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām 11 māju tehniskais stāvoklis neatbilst drošuma prasībām, turklāt sešu māju tehniskais stāvoklis novērtēts arī kā tāds, kur investīciju ieguldīšana nav saprātīga.

Lai gan attiecībā uz pārējām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām tiek sagatavota apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbu tāme katram gadam, tomēr izmaksas mājas uzturēšanai tajā tiek ietvertas tikai tādā apmērā, lai nepārsniegtu dzīvokļa īpašnieka vēlamo maksu par kvadrātmetru.

Par to liecina tas, ka vairākās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pirms maksas noteikšanas nav ticis noteikts mājas tehniskais stāvoklis. Arī tehniskā apsekošana netiek veikta elementiem, kuriem iestājies vidējās kalpošanas ilgums.

Tomēr tieši vizuālās apskates un tehniskās apsekošanas rezultāti ir pamats bojājumu novēršanai nepieciešamos darbus un to izmaksas ietvert dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānos un apsaimniekošanas un uzturēšanas darbu tāmēs kārtējam gadam.

Savukārt pat tajos gadījumos, kad tika sagatavoti vizuālās apskates akti vai veikti ieraksti apsekošanas reģistrācijas žurnālā, dokumentos norādītā informācija vai nu neļauj novērtēt, kādi bojājumi ir dzīvojamā mājā (tiek norādīts – derīgs ekspluatācijai, nepieciešams neliels remonts, nepieciešams būtisks remonts un nepieciešams nomainīt), vai arī nesniedz informāciju par visu elementu tehnisko stāvokli. Tomēr, nenorādot konkrētus bojājumus, ir apgrūtināta iespēja izsekot, vai dzīvojamā mājā nav jau tādu bojājumu, kas ir jānovērš neatliekami – ārpus kārtas –, jo tie rada apdraudējumu.

Arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāni tiek sagatavoti mazāk nekā pusei dzīvojamo māju, tomēr arī tajos netiek ietverti visu bojājumu novēršanai nepieciešamie darbi, uzkrājumu veidošanas termiņš un plānotās izmaksas. Turklāt 67 % gadījumu šo darbu izmaksas netiek ietvertas arī tālāk dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē, lai pārvaldnieks varētu saņemt finansējumu bojājumu novēršanai.

Līdz ar to no 71 izlasē iekļautās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurā maksa tiek noteikta, sagatavojot uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, 56 mājās pastāv būtiski bojājumi, tostarp 30 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās tie netiek novērsti gadu no gada. No sešām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām – piecu māju tehniskais stāvoklis neatbilst drošuma prasībām, turklāt vienas mājas tehniskais stāvoklis novērtēts arī kā tāds, kur investīciju ieguldīšana nav saprātīga.

Tikai divu pašvaldību – Olaines novada pašvaldības SIA “Zeiferti” un Gulbenes novada pašvaldības SIA “Gulbenes nami” – sagatavotie pārskati ļauj identificēt, vai uzturēšanas darbu plānos un dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs ietvertie darbi tiek izpildīti. Pārējās pašvaldībās, kurās tiek sagatavoti darbu plāni un maksa noteikta, sagatavojot uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, pārskati neatbilst normatīvo aktu prasībām un tādējādi liedz pārliecināties par to, vai remontdarbiem izlietotais finansējums ir ticis izlietots tieši šim mērķim.

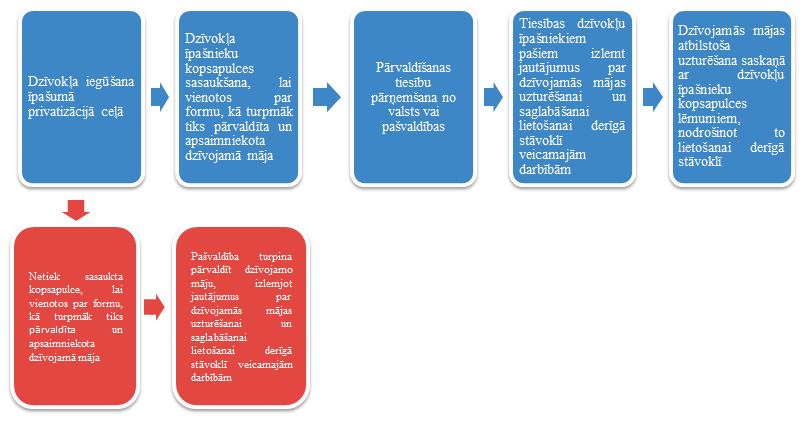
Turklāt netiek veikts arī ārpuskārtas remonts gadījumos, kad bojājumi ir jānovērš jau neatliekami, piemēram – izdrupuši dūmvadi, skursteņi, to notecējumi, drūpošu balkonu paneļi, gar kuriem dzīvokļos ieplūst lietus ūdeņi. Līdz ar to vismaz 51 pašvaldību īpašumā un pārvaldībā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā pastāv ar ugunsdrošības prasību neievērošanu saistīti bojājumi, kas rada cilvēku veselības un dzīvības apdraudējumu.

1. Līdz 1995. gadam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas piederēja valstij, pašvaldībām vai paju sabiedrībām, lauksaimniecības uzņēmumiem un zvejnieku kolhoziem.
2. 1995. gada 25. jūlijā stājās spēkā likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums), paredzot tiesības dzīvokļu īrniekiem privatizēt jeb iegūt īpašumā iepriekš no valsts un pašvaldībām īrētos dzīvokļus. Tādējādi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kļuva par vairāku personu kopīpašumu (skatīt 16. attēlu).
3. Iegūstot īpašumtiesības uz privatizēto dzīvokli, īpašniekam kļuva saistošs arī pienākums piedalīties kopīgā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu[[123]](#endnote-123). Lēmumu par to, kādu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formu izvēlēties – veidot dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai slēgt līgumu mājas apsaimniekošanai un pārvaldīšanai –, dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku kopsapulcē, kas jāsasauc sešu mēnešu laikā kopš mājas privatizācijas uzsākšanas[[124]](#endnote-124).



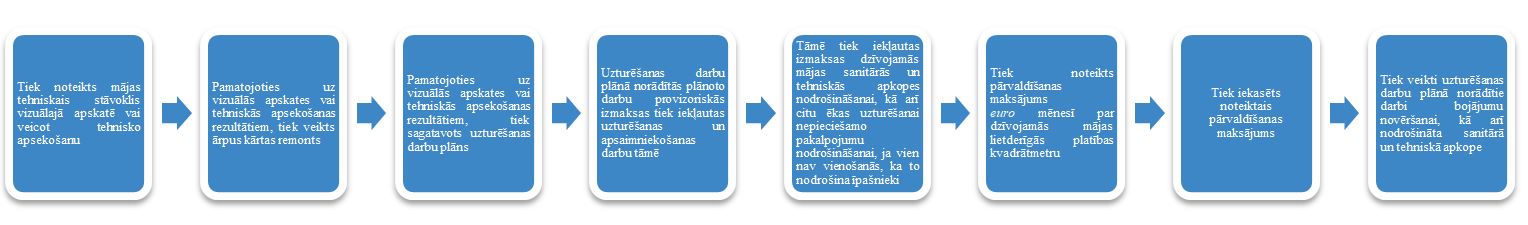
16. attēls. Privatizācijas rezultāts.

1. Pēc tam, kad kopsapulcē pieņemts lēmums izveidot dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai slēgt līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pašvaldība nodod dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar līgumu pilnvarotai personai pārvaldīšanas tiesības[[125]](#endnote-125) jeb tiesības pašiem izlemt, kādas uzturēšanas darbības tiks veiktas, lai nodrošinātu ēkas fizisku saglabāšanu, kā arī to, kādi būs izdevumi mājas uzturēšanai.
2. Savukārt, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nav pieņemts lēmums par dzīvokļu īpašnieku sabiedrības izveidošanu vai līguma par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noslēgšanu, valsts vai pašvaldība turpina pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[126]](#endnote-126), pieņemot lēmumus par dzīvojamās mājas uzturēšanai un saglabāšanai veicamajām darbībām un nepieciešamajiem mājas uzturēšanas izdevumiem (skatīt 17. attēlu).



17. attēls. Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana pēc privatizācijas.

1. To, kādas darbības ir jāveic, lai nodrošinātu dzīvojamo māju fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu, nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un uz tā pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi[[127]](#endnote-127). Attiecībā uz tām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kur pārvaldīšanas tiesības nav nodotas īpašniekiem un tās turpina pārvaldīt valsts vai pašvaldības, attiecas arī Privatizācijas likums un uz tā pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi[[128]](#endnote-128).
2. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pamatā ir secīgu darbību veikšana – tehniskā apkope, vizuālās apskates un tehniskās apsekošanas veikšana, lai noskaidrotu, kādu bojājumu novēršana ir nepieciešama ēkas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai, ārpuskārtas remonts, atbilstošas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas noteikšana un iekasēšana, lai varētu veikt tehnisko apkopi, vizuālo apskati, tehnisko apsekošanu, plānotos remontus, kā arī minēto darbību izpilde (skatīt 18. attēlu).



18. attēls. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas process.

1. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo apskati, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs[[129]](#endnote-129):
   1. tehnisko apkopi veicot atbilstoši ražotāja instrukciju vai normatīvo aktu prasībām[[130]](#endnote-130);
   2. vismaz reizi gadā veicot dzīvojamās mājas, tās konstrukciju, kā arī tajā esošo iekārtu un inženiertīklu, kā arī piesaistītā zemesgabala vizuālo apskati, novērtējot tajā skaitā mājas pamatus, nesošās sienas, pārsegumus, kāpnes, jumtu, fasādes elementus, skursteņus un dūmvadus, inženierkomunikācijas, un pārbaudes faktu fiksējot dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā[[131]](#endnote-131);
   3. sagatavojot priekšlikumu par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, ja:

* vizuālās apskates laikā ir konstatēti bojājumi[[132]](#endnote-132);
* ir pagājis dzīvojamajai mājai un tai piederīgajām ēkām, būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam noteiktais vidējais kalpošanas ilgums, kas norādīts šo noteikumu 1. un 2. pielikumā[[133]](#endnote-133);
  1. lemjot par ārpuskārtas remonta veikšanu**[[134]](#endnote-134)**, ja ir konstatēti tādi bojājumi, kā, piemēram:
* jumta seguma caurtece, ūdens notekcauruļu, piltuvju, līkumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;
* zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;
* plaisas bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;
* dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismei vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus;
  1. sagatavojot priekšlikumu plānotā remonta vai dzīvojamās mājas renovācijas vai rekonstrukcijas veikšanai[[135]](#endnote-135).

1. To, kā ir jānosaka maksa, lai veiktu visas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai nepieciešamās darbības, nosaka Ministru kabineta noteikumi[[136]](#endnote-136), un tie attiecas tikai uz tām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kur īpašniekiem nav nodotas pārvaldīšanas tiesības[[137]](#endnote-137) un kuras pārvalda valsts vai pašvaldības, izpildot Privatizācijas likumā noteikto pienākumu. Noteikumi neparedz dzīvokļu īpašniekiem atteikties no dzīvojamās mājas remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas[[138]](#endnote-138).
2. Atbilstoši šiem noteikumiem[[139]](#endnote-139) pārvaldnieks sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam, kurā iekļauj gan atlīdzību par pārvaldīšanu, gan izdevumus, kas nepieciešami obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanai, tajā skaitā izdevumus par mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi, un par aprēķināto maksu un tāmē iekļautajām izmaksām paziņo īpašniekam.
3. Obligātos izdevumus par:



Ietverot tāmē uzturēšanas darbu plānā paredzētās izmaksas, pārvaldnieks rada priekšnoteikumus dzīvojamās mājas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai.

* 1. dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumus par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā apskatē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi;
  2. dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

1. Lai noteiktu dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē iekļaujamo obligāto izdevumu (remontiem, atjaunošanai vai pārbūvei) apmēru, tiek sagatavots uzturēšanas darbu plāns trim gadiem, kurā norāda vizuālajā apskatē vai tehniskajā apsekošanā konstatēto bojājumu novēršanai paredzētos darbus, to izpildes laiku, remontdarbu izmaksas, kā arī priekšlikumus finansējuma avotam un izdevumu sadalījumu pa gadiem[[140]](#endnote-140).
2. Maksu, ieskaitot izdevumus remontiem, pārbūvei vai atjaunošanai, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un pārvalda paši vai uzticējuši to pārvaldīt ar līgumu citam pārvaldniekam, nosaka atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam[[141]](#endnote-141).
3. Revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības pārvalda daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur:
   1. visa dzīvojamā māja pieder pašvaldībai vai dzīvokļu īpašniekiem nav nodotas pārvaldīšanas tiesības un pašvaldība veic pārvaldīšanu, izpildot Privatizācijas likumā[[142]](#endnote-142) noteikto pienākumu;
   2. dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, bet ir izlēmuši uzticēt dzīvojamo māju pārvaldīšanu pašvaldības kapitālsabiedrībai un noslēguši ar to dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (skatīt 5. tabulu).

5. tabula

**Pārvaldībā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits**

| Nr. p. k. | Pašvaldība | Pārvaldībā esošo dzīvojamo māju skaits | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| KOPĀ | Māju skaits, kur nav pārņemtas pārvaldīšanas tiesības | Māju skaits, kur iedzīvotāji pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības |
| 1. | Alojas novada pašvaldība | 66 | 66 | 0 |
| 2. | Daugavpils pilsētas pašvaldība | 809 | 620 | 189 |
| 3. | Ērgļu novada pašvaldība | 25 | 25 | 0 |
| 4. | Gulbenes novada pašvaldība | 206 | 106 | 100 |
| 5. | Olaines novada pašvaldība | 147 | 130 | 17 |
| 6. | Limbažu novada pašvaldība | 172 | 80 | 92 |
| 7. | Saldus novada pašvaldība | 354 | 149 | 205 |
| 8. | Valmieras pilsētas pašvaldība | 110 | 21 | 89 |
| 9. | Ventspils novada pašvaldība | 112 | 101 | 11 |
| 10. | Tērvetes novada pašvaldība | 29 | 29 | 0 |
|  | **KOPĀ** | **2030** | **1327** | **703** |

1. Vērtējot, kā pašvaldības organizē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ir konstatēts, ka četrās – Daugavpils un Valmieras pilsētas un Alojas un Olaines novada – pašvaldībās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic tikai pašvaldību kapitālsabiedrības.
2. Savukārt piecās – Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Saldus un Ventspils novada – pašvaldībās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic gan pašvaldību kapitālsabiedrības, gan pagastu pārvaldes. Savukārt Tērvetes novada pašvaldībā pārvaldīšanu veic Tērvetes novada domes Komunālā dienesta nodaļa (skatīt 6. tabulu).

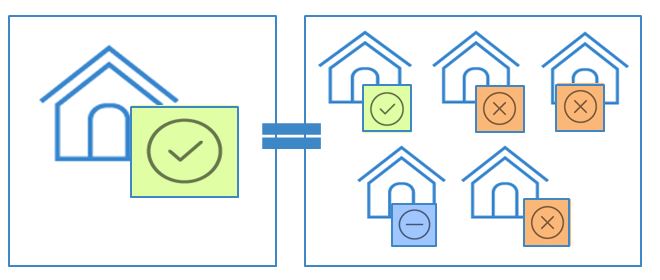
6. tabula

**Kā tiek organizēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana pašvaldībā?**

| Nr. p. k. | Pašvaldība | Pārvaldībā esošo dzīvojamo māju skaits | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| KOPĀ | Kapitālsabiedrību pārvaldībā | Pagasta pārvalžu vai citu pašvaldību struktūru pārvaldībā |
| 1. | Alojas novada pašvaldība | 66 | 66 | 0 |
| 2. | Daugavpils pilsētas pašvaldība | 809 | 809 | 0 |
| 3. | Ērgļu novada pašvaldība | 25 | 21 | 4 |
| 4. | Gulbenes novada pašvaldība | 206 | 146 | 60 |
| 5. | Olaines novada pašvaldība | 147 | 147 | 0 |
| 6. | Limbažu novada pašvaldība | 172 | 92 | 80 |
| 7. | Saldus novada pašvaldība | 354 | 108 | 246 |
| 8. | Valmieras pilsētas pašvaldība | 110 | 110 | 0 |
| 9. | Ventspils novada pašvaldība | 112 | 52 | 60 |
| 10. | Tērvetes novada pašvaldība | 29 | 0 | 29 |
|  | **KOPĀ** | **2030** | **1551** | **479** |

1. Revidējamā laika posmā Ventspils novada pašvaldība bija uzsākusi procesu, ar kuru pagastu pārvaldīšanā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tiek pakāpeniski nodotas pārvaldīšanā pašvaldības kapitālsabiedrībai SIA “VNK Serviss”. Arī Tērvetes novada pašvaldība revīzijas laikā pieņēma lēmumu nodot tās pārvaldīšanā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jelgavas novada pašvaldības SIA “Jelgavas novada KU”.
2. Vērtējot, vai pašvaldību institūcijas, kuras pārvalda daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atbilstoši Privatizācijas likumā noteiktajam pienākumam, izpilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus dzīvojamās mājas fiziskai uzturēšanai un apdraudējuma novēršanai, tajā skaitā nosaka tādu maksu, lai būtu iespējams novērst konstatētos bojājumus, tika izskatītas 119 dzīvojamo māju lietas, savukārt 20 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstības drošuma prasībām novērtējumu veica revīzijā piesaistīts eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827).

## Vai maksa tiek noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam?

1. Revīzijas laikā ir konstatēts, ka no 119 izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām:
   1. 57 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām maksa noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi katram gadam[[143]](#endnote-143);
   2. 15 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām maksa noteikta – 2017. gadā ar domes lēmumu bez tāmes sagatavošanas, 2018. un 2019. gadā maksa noteikta, jau sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam (Gulbenes novada pašvaldības SIA “Gulbenes nami”[[144]](#endnote-144), Ventspils novada Vārves, Ances, Ziru pagastu pārvalžu, vēlāk – SIA “VNK serviss” pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu mājām);

17. attēls. Kā būtu jānosaka un kā faktiski tiek noteikta maksa pašvaldību pārvaldībā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

* 1. 20 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām maksa noteikta ar domes lēmumu, nevis sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (Ērgļu novada pašvaldības SIA  “Ūdas” un Jumurdas pagasta pārvaldes, Alojas novada pašvaldības SIA “Alojas novada Saimniekserviss”, Saldus novada pašvaldības Lutriņu pagasta un Ventspils novada pašvaldības Popes pagasta pārvaldes pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām);
  2. Gulbenes novada pašvaldības Stāmerienas un Daukstu pagastu pārvaldes 2017., 2018. un 2019. gadā piecām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājās ir piemērojušas maksu, kas noteikta sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi 2011. gadam[[145]](#endnote-145);
  3. 22 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa vispār netiek aprēķināta un iekasēta (Limbažu novada pašvaldības Vidrižu, Skultes, Limbažu, Viļķenes pagastu, Saldus novada pašvaldības Zirņu, Ezeres un Nīgrandes pagastu pārvalžu pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām) (skatīt 17. attēlu).

1. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, kas noteikta ar pašvaldību domes lēmumiem, nav pamatota ar dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo izdevumu aprēķiniem, turklāt lēmumi pieņemti vismaz desmit gadus iepriekš:
   1. Ērgļu novada pašvaldības SIA “ŪDAS” un Jumurdas pagasta pārvaldes pārvaldīšanā esošajām izlasē iekļautajām astoņām dzīvojamām mājām ir piemērota ar 2008. gada pašvaldības domes lēmumu[[146]](#endnote-146) noteiktā dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksa 0,28 *euro* par kvadrātmetru mēnesī;



Domes lēmumi, ar kuriem noteikta pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, ir pieņemti vairāk nekā desmit gadus iepriekš.

* 1. Alojas novada pašvaldības SIA “Alojas namsaimnieks” pārvaldīšanā esošajām izlasē iekļautajām astoņām dzīvojamām mājām[[147]](#endnote-147) ir piemērota 2011. gadā un 2012. gadā ar domes lēmumu[[148]](#endnote-148) noteiktā telpu īres maksa, nosakot to:
     + Alojas pilsētā un pagastā – 0,36 *euro* par kvadrātmetru mēnesī;
     + Staiceles pilsētā un pagastā – 0,28 *euro* par kvadrātmetru mēnesī;
     + Braslavas pagastā – 0,04 *euro* par kvadrātmetru mēnesī nelabiekārtotiem un 0,10 *euro* par kvadrātmetru mēnesī labiekārtotiem dzīvokļiem;
     + Brīvzemnieku pagastā – 0,04 *euro* par kvadrātmetru nelabiekārtotiem un 0,17 *euro* par kvadrātmetru mēnesīlabiekārtotiem dzīvokļiem;
  2. Saldus novada pašvaldības Lutriņu pagasta pārvaldē izlasē iekļautajām divām dzīvojamām mājām piemērota ar 2011. gada domes lēmumu[[149]](#endnote-149) noteiktā maksa 0,14 *euro* par kvadrātmetru mēnesī (revīzijas laikā visi mājā esošie iemītnieki pārvietoti uz citām dzīvojamām telpām un pašvaldība organizē šo māju atsavināšanu, pārdodot publiskā izsolē);
  3. Ventspils novada pašvaldības Popes pagasta pārvaldes izlasē iekļautajām divām dzīvojamām mājām[[150]](#endnote-150) piemērota ar 2013. gada domes lēmumu[[151]](#endnote-151) noteiktā apsaimniekošanas maksa 0,21 *euro* par kvadrātmetrumēnesī.

1. Izvērtējot dokumentus, kas apliecina iepriekš minētās maksas izlietojumu, ir konstatēts, ka ar domes lēmumiem noteiktā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa sedz tikai sanitārās apkopes (piemēram, zālāja nopļaušanas) izdevumus vai pārvaldnieka administratīvās izmaksas (piemēram, lietas vešana, līgumu slēgšana). Līdz ar to mājās nav iespējams veikt visus nepieciešamos darbus to fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai.
2. Piemēram, Ērgļu novada pašvaldības SIA “ŪDAS” pārvaldībā esošajai daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai Mehanizatoru ielā 10, Ērgļos, ir“bojāts pamatu cokols pa visu perimetru, vietām tā mūris un apmetums sācis atdalīties, fasādes apmetums ir zaudējis mehānisko stiprību, ēkai nav nokrišņu novadīšanas sistēmas, kas veicinājis fasādes apmetuma nolietošanos un ķieģeļu sadrupšanu, kā arī jumta segumu veidojošās azbesta loksnēs redzamas plaisas”. 2017. gadā iekasētā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa izlietota mājas lietas vešanai un līgumu slēgšanai, savukārt 2018. gadā minēto izdevumu segšanai izlietoti 94 %.
3. Alojas novada pašvaldības SIA “Alojas novada Saimniekserviss” pārvaldībā esošajai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai “Lazdas”, Braslavas pagastā, “vietējā apkures ierīce nav projektēta un izbūvēta atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem, pa ventilācijas lūkām un gar balkonu paneļiem tek ūdens dzīvokļos”. 2018. gadā mājas pārvaldīšanas izdevumi (lietas vešana, atalgojums) veidoja 73 % no iekasētās apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas.
4. Pārvaldnieku rīcībā bija informācija par minētajiem bojājumiem, tomēr nepieciešamie lēmumi, lai noteiktu normatīvajam aktam atbilstošu maksu, kas novērstu apdraudējumu un nodrošinātu mājas fizisku saglabāšanu, netika pieņemti. Izņēmums ir Ventspils novada pašvaldība.
5. Ventspils novada pašvaldības pagastu pārvalžu pārvaldībā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pakāpeniski tiek nodotas pašvaldības kapitālsabiedrībai SIA “VNK Serviss”. Tomēr, lai gan kapitālsabiedrības veiktās darbības veicina bojājumu novēršanu, arī tās netiek izpildītas pilnā apjomā. Arī kapitālsabiedrībai nodotajās mājās līdz šim ar domes lēmumu noteiktā maksa, piemēram, Skolas ielā 3, Ventavā, Vārves pagastā, faktiski sedza tikai zāles nopļaušanas, administratīvos un saimnieciskos izdevumus, lai gan minētās dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis bija neapmierinošs – “izdrupušas betona plāksnes, jumta konstrukcijas ir sliktā stāvoklī, nepieciešama jumta renovācija, nav lietus notekas, pamati un ārsienas vietām mitruma bojātas, dūmvadi neapmierinoši”.
6. Arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš sniedza izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstības drošuma prasībām novērtējumu, no 12 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa netika noteikta, sagatavojot tāmi:
   1. sešu māju[[152]](#endnote-152) tehnisko stāvokli novērtējis kā tādu, kurā investīciju ieguldīšana nav saprātīga;
   2. 11 māju ugunsdrošības līmeni novērtējis kā daļēji apmierinošu[[153]](#endnote-153) (piecas mājas), neapmierinošu (piecas mājas) vai daļēji sliktu (viena māja);
   3. piecu māju konstruktīvo struktūru drošuma līmeni novērtējis kā daļēji neapmierinošu[[154]](#endnote-154), neapmierinošu[[155]](#endnote-155) vai sliktu[[156]](#endnote-156).

## Vai maksa tajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur tā noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam, ir vērsta uz mājas fizisku saglabāšanu un apdraudējuma novēršanu?

1. Lai noteiktu atbilstošu maksu par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, ir jābūt informācijai par to, kāds ir dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis un esošie bojājumi tajā. To nosaka, veicot vizuālo apskati un/vai tehnisko apsekošanu, tostarp, novērtējot, kādi bojājumi ir mājā – vai tie ir tādi, kas novēršami neatliekami vai sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu. Darba plānā ietver izmaksas, kas nepieciešamas, lai šos darbus veiktu, un tad sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam, attiecīgi maksas veidā pieprasītu no dzīvokļu īpašniekiem.

### *Vai tiek veikta vizuālā apskate vai tehniskā apsekošana, lai noteiktu ēkas tehnisko stāvokli un bojājumus, kuru novēršana ir nepieciešama?*

1. Izskatot māju lietās esošos dokumentus tām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurām maksa noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam, konstatēts, ka ne visos gadījumos pirms tāmes sagatavošanas pārvaldnieki ir noteikuši, kāds ir dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis.
2. Piemēram, Gulbenes novada pašvaldības Beļavas un Ventspils novada pašvaldības Ziru un Ances pagastu pārvalžu pārvaldīto astoņu izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju lietās nav dokumentu, kas apliecinātu, ka jebkad būtu veikta vizuālā apskate (skatīt 7. tabulu).

7. tabula

**Cik mājām nav veikta vizuālā apskate, lai noteiktu tās tehnisko stāvokli?**

| Gads, kuram tiek piemērota maksa | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur maksa ir noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur ir veikta vizuālā apskate pirms tāmes sagatavošanas | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur nav dokumentu par to, ka veikta vizuālā apskate pirms tāmes sagatavošanas | To māju skaita īpatsvars, kur maksa noteikta, sagatavojot tāmi, bet nav dokumentu, kas apliecinātu vizuālās apskates veikšanu |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 58 | 32 | 26 | 45% |
| 2018 | 71 | 58 | 13 | 18% |
| 2019 | 69 | 61 | 8 | 12% |

1. Savukārt, vērtējot dokumentus, kas apliecina vizuālās apskates veikšanu, esam konstatējuši, ka tikai Valmieras pilsētas pašvaldības SIA “Valmieras namsaimnieks” pārvaldībā esošām izlasē iekļautajām desmit daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vizuālās apskates aktos ir norādīts visu normatīvajā aktā[[157]](#endnote-157) noteikto elementu tehniskā stāvokļa novērtējums.
2. Pārējos gadījumos, izskatot dokumentus, kas apliecina vizuālās apskates veikšanu, ir konstatēts, ka informācija par veikto vizuālo apskati ir nepilnīga, proti, vai nu nav sniegts visu normatīvajā aktā[[158]](#endnote-158) norādīto mājas elementu tehniskā stāvokļa novērtējums, vai tā nav veikta noteiktajos termiņus, vai arī apsekošana veikta, nenorādot bojājumus, kuru novēršana ir nepieciešama:
   1. tikai divu pašvaldību kapitālsabiedrības – Daugavpils pilsētas pašvaldības SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” un Olaines novada pašvaldības SIA “Zeiferti” – reizi mēnesī ir veikušas izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju inženierkomunikāciju vizuālo pārbaudi[[159]](#endnote-159);



Konstatēto bojājumu norādīšana vizuālās apskates aktos ļauj saprast, vai tie jau nav tādi bojājumi, kuri ir jānovērš nekavējoties, lai novērstu apdraudējumu, kā arī plānotu darbus un iegūtu finansējumu to veikšanai.

* 1. Gulbenes novada pašvaldības SIA “Gulbenes nami” vizuālās apskates aktos norāda vērtējumu – apmierinoši, daļēji apmierinoši vai neapmierinoši, nenorādot bojājumus, kas konstatēti, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas O. Kalpaka ielā  88, Gulbenē apsekošanas aktā[[160]](#endnote-160) (malkas apkure novērtēta daļēji neapmierinoši, norādot, ka dūmvadi ir neapmierinošā stāvoklī, bet kas konkrēti bojāts – nav norādīts). Kapitālsabiedrība arī šajā vizuālās apskates aktā nav norādījusi pārsegumu, logu un pagraba telpu novērtējumu;
  2. Daugavpils pilsētas pašvaldības SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” pārvaldītajām izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vizuālās apsekošanas aktos nav norādīts visu apsekoto mājas elementu tehniskais stāvoklis, piemēram, dzīvojamai mājai Dzelzceļu ielā 5, Daugavpilī, nav norādīta informācija par ventilācijas izvadu un dūmvadu tehnisko stāvokli;
  3. Olaines novada pašvaldības kapitālsabiedrības AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” pārvaldībā esošajām izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vizuālās apsekošanas aktos nav norādīts visu apsekoto mājas elementu tehniskais stāvoklis vai norādīts vispārīgs novērtējums – “derīgs ekspluatācijai, nepieciešams neliels remonts, nepieciešams būtisks remonts un nepieciešams nomainīt”, kas nesniedz informāciju par apsekoto elementu tehnisko stāvokli. Piemēram, 2017. gada dzīvojamās mājas Zemgales ielā 10, Olainē, pārbaudes aktā[[161]](#endnote-161) norādīts, ka vairākiem elementiem (cokols, aukstā ūdens apgādes sistēma, kanalizācija sistēma) nepieciešams būtisks remonts, bet kādi bojājumi ir konstatēti – nav norādīts, savukārt citiem elementiem (jumts un jumta pārkare, pārsegums, koplietošanas telpu durvis, skursteņi un dūmvadi, kanalizācijas sistēma) vērtējums vispār nav sniegts, lai gan šo elementu sliktais stāvoklis ir bijis konstatēts[[162]](#endnote-162) jau 2012. gadā;
  4. Saldus novada pašvaldības SIA “Saldus namu pārvalde” pārvaldībā esošajām izlasē iekļautajām četrām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vizuālā apskate ir veikta, nenorādot visu apsekoto mājas elementu tehnisko stāvokli vai arī norādot, ka ir nepieciešams durvju, pagraba griestu, skursteņu un dūmvadu remonts, bet kādi bojājumi konstatēti – nav norādīts;
  5. Ventspils novada pašvaldības SIA “VNK serviss” pārvaldīšanā esošo četru izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[163]](#endnote-163) vizuālās apskates akti ir nepilnīgi, piemēram, dzīvojamās mājas “Zūras 5”, Vārves pagastā, Ventspils novadā, vizuālās apskates aktā nav norādīta informācija par nesošo sienu, pārsegumu, pagraba telpu, dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku iekštelpu grīdu, griestu un sienu virsmu vizuālo pārbaudi.

1. Arī tehniskā apsekošana pašvaldību pārvaldībā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām netiek veikta, iestājoties dzīvojamās mājas vai tās elementu vidējās kalpošanas ilguma termiņam.
2. Tomēr tieši tehniskās apsekošanas atzinums ir pamats obligāto izdevumu par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi un maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi ietveršanai dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē kārtējam gadam, lai saņemtu no dzīvokļu īpašniekiem maksājumus šo darbu veikšanai[[164]](#endnote-164). Savukārt vizuālajā apskatē konstatētie bojājumi ir pamats obligāto izdevumu par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem ietveršanai dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē kārtējam gadam.
3. Līdz ar to, neveicot vispār vai neveicot pilnvērtīgi vizuālo apskati un/vai tehnisko apsekošanu, netiek veikti pasākumi, lai dzīvojamā mājā tiktu veikta plānveida bojājumu novēršana un nokalpojušo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas elementu nomaiņa. Tādējādi gan pārvaldniekiem, gan dzīvokļu īpašniekiem tiek radīti papildu izdevumi:
   1. īpašniekiem sedzot avārijas remonta izdevumus, piemēram, aukstā, karstā ūdensvada un kanalizācijas cauruļu bojājumu un plīsumu gadījumos (“žņauga” uzlikšana caurulei, avārijas dienesta pakalpojumi), kas nenovērš nepieciešamību nākotnē veikt cauruļu nomaiņu, kā arī sedzot dzīvokļa īpašumam applūdināšanas rezultātā radītos zaudējumus;
   2. vizuālās apskates un tehniskās apsekošanas neveikšana normatīvajos aktos[[165]](#endnote-165) paredzētajā kārtībā ir bijis pamats apdrošinātājiem pret izlasē iekļauto pašvaldību kapitālsabiedrībām celt regresa prasības, lūdzot segt zaudējumus, kas to klientiem ir radušies, piemēram, stāvvada bojājuma dēļ. Piemēram, revidējamā laika posmā Saldus novada pašvaldības SIA “Saldus namu pārvalde” par vienu gadījumu apdrošinātājam segusi 1054 *euro*[[166]](#endnote-166), savukārt Olaines novada pašvaldības AS “Olaines ūdens un siltums” par trim gadījumiem 6135 *euro*[[167]](#endnote-167).

### *Vai dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ir ietverti tādi darbi, kas nepieciešami bojājumu novēršanai, un pēc tam to izmaksas ietvertas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē kārtējam gadam, lai varētu saņemt finansējumu darbu veikšanai?*

1. Revīzijā konstatēts, ka 2017. gadā tikai 27, 2018. gadā 37, bet 2019. gadā 42 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jeb attiecīgi mazāk nekā pusei tiek sagatavots uzturēšanas darbu plāns. Turklāt 23 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām[[168]](#endnote-168) nevienu gadu nav sagatavots uzturēšanas darbu plāns (skatīt 8. tabulu).

8. tabula

**Cik dzīvojamām mājām ir uzturēšanas darbu plāni katram gadam?**

| Gads, kuram tiek piemērota maksa | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur maksa ir noteikta, sagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur uzturēšanas darbu plāns tiek sagatavots | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur plāns netiek sagatavots | To daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpatsvars, kur uzturēšanas darbu plāns netiek sagatavots katru gadu |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 58 | 27 | 31 | 53% |
| 2018 | 71 | 37 | 34 | 48% |
| 2019 | 69 | 42 | 27 | 39% |

1. Izvērtējot dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietverto informāciju un salīdzinot to ar vizuālās apskates aktos norādītajiem bojājumiem, konstatēts, ka plānos netiek ietverti darbi visu vizuālās apskates laikā konstatēto bojājumu novēršanai, piemēram:
   1. Gulbenes novada pašvaldības SIA “Gulbenes nami” dzīvojamās mājas O. Kalpaka ielā 88, Gulbenē, uzturēšanas darbu plānā 2018. gadam ir iekļāvusi tikai dūmvada Nr.9 remontu, lai gan 2017. gada apsekošanā tika konstatēti arī citi bojājumi – “lietus ūdens tek uz mājas pamatiem, nepieciešama mājas apmales ierīkošana, pamatu remonts”;
   2. Daugavpils pilsētas pašvaldības SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” vismaz četru māju[[169]](#endnote-169) uzturēšanas darbu plānos nav norādījusi visus vizuālajā apskatē konstatētos bojājumus. Piemēram, dzīvojamās mājas Zeļinska ielā 23, Daugavpilī, uzturēšanas darbu plānā 2018. gadam nav iekļauts vizuālajā apskatē konstatēto bojājumu novēršanai nepieciešamais jumta kapitālais remonts, aizsargapmales remonts, daļēja šuvju hermetizācija;
   3. Olaines novada pašvaldības AS “Olaines ūdens un siltums” dzīvojamās mājas Parka ielā 2, Olainē, uzturēšanas darbu plānos 2017. un 2018. gadam nav ietverts lietus ūdens notekcauruļu un notekreņu, iekšējo kāpņu, koplietošanas telpu logu un durvju remonts, uz kura nepieciešamību ir norādīts vizuālās apskates aktā[[170]](#endnote-170);
   4. Saldus novada pašvaldības SIA “Saldus namu pārvalde” nevienā no izlasē iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām to uzturēšanas darbu plānos nav iekļāvusi visus vizuālajā apsekošanā konstatētos bojājumus, piemēram, 2018. gada dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 17, Saldū, uzturēšanas darbu plānā nav ietverts *fasādes sienu, karnīzes un cokolu remonts*, kas bija norādīts kā nepieciešams vizuālās apskates aktā[[171]](#endnote-171).
2. Turklāt dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos vai nu netiek norādīts plānotais darbu izpildes termiņš (Ventspils un Tērvetes novads, Daugavpils pilsēta), vai tas norādīts tikai vienam gadam[[172]](#endnote-172), nevis trim, kā to paredz normatīvā akta[[173]](#endnote-173) prasības. Arī plānoto darbu orientējošās izmaksas plānos netiek norādītas. Minētais liecina, ka uzturēšanas darbu plāni tiek sagatavoti formāli, nevis ar mērķi novērst apjomīgus bojājumus, kuru novēršanai ir nepieciešams uzkrāt finanšu līdzekļus vairākus gadus.
3. Vērtējot, vai dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietverto darbu izmaksas ir iekļautas dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs kārtējam gadam, lai varētu saņemt finansējumu darbu veikšanai, konstatēts, ka vairumā gadījumu[[174]](#endnote-174) šīs izmaksas netiek iekļautas tāmēs (skatīt 9. tabulu).

9. tabula

**Cik dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs nav ietvertas remontdarbu plānos norādītās izmaksas?**

| Gads, kuram tiek piemērota maksa | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kurām ir sagatavots darbu plāns | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur remontdarbu plānā norādītās izmaksas ir ietvertas tāmē | Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kur darbu plānā norādītās izmaksas nav ietvertas tāmē | To daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpatsvars, kur tāmē netiek ietvertas darbu plānā norādītās izmaksas |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 27 | 9 | 18 | 67% |
| 2018 | 37 | 14 | 23 | 62% |
| 2019 | 42 | 20 | 22 | 52% |

1. Daugavpils pilsētas pašvaldības SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” 15 pārvaldībā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[175]](#endnote-175) uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs nav iekļautas izmaksas, lai varētu veikt dzīvojamās mājās jumta remontu, aukstā un siltā ūdens, kanalizācijas cauruļvadu nomaiņu, balkonu, apkures sistēmas, sienu paneļu šuvju hermetizācijas remontu.
2. Ventspils novada pašvaldības SIA “VNK Serviss” pārvaldībā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[176]](#endnote-176), kurām tiek gatavoti uzturēšanas darbu plāni, uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs nav ietvertas izmaksas pagraba un ieejas durvju, logu un koka detaļu, iekšējo sanitāro tīklu, bojāto tekņu, jumta seguma un konstrukciju nomaiņai, mājas galu sienas apmešanai.
3. Tērvetes novada pašvaldības pārvaldībā esošo divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju[[177]](#endnote-177), kurām tika sagatavoti uzturēšanas darbu plāni, uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs netika ietvertas izmaksas dūmvadu virsjumta daļas remontam, ārdurvju un pagraba remontam.
4. Lūdzot sniegt skaidrojumus par iemesliem, kādēļ darbu plānos norādītie, bojājumu novēršanai nepieciešamie darbi netiek ietverti uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs kārtējam gadam, pārvaldnieki norādīja, ka tad, ja šie darbi tiktu ietverti tāmē, maksa būtu tik liela, ka dzīvojamo māju īpašnieki nespētu to apmaksāt.
5. Pārvaldnieki arī norādīja, ka lēmums par to, kādi remonta vai renovācijas darbi veicami dzīvojamā mājā kārtējā gadā, tiek atstāts dzīvojamo māju īpašnieku izlemšanai, proti, pārvaldnieki dalībnieku sapulcē piedāvā balsot īpašniekiem par to, vai tie vēlas, lai nākamajā gadā tiktu veikti darbu plānā ietvertie darbi, lai gan normatīvais akts[[178]](#endnote-178) šādu jautājumu atstāšanu izlemšanai dzīvojamo māju īpašniekiem neparedz. Iedzīvotāji lielākoties arī atsakās no maksas palielināšanas darbu veikšanai (skatīt 19. attēlu), ko pārvaldnieki revidentiem norādīja kā vienu no problēmām, kāpēc mājās pastāv bojājumi.



19. attēls. Kā faktiski tiek noteikts, kādi darbi daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir veicami?

1. Tādējādi gan tajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurās pirms dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sagatavošanas tiek izstrādāts uzturēšanas darbu plāns, gan tajās, kurām šāda plāna ar mājas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai nepieciešamajiem darbiem nav, pastāv būtiski bojājumi, kas netiek novērsti gadu no gada (kopskaitā 30 mājām). 26 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vizuālā apskate 2016. un 2017. gadā netika veikta, līdz ar to revidentiem nav iespēju salīdzināt, vai 2018. gadā konstatētie bojājumi iepriekš ir bijuši, tomēr arī tie ir būtiski (skatīt 10. un 11. tabulu).

10. tabula

**Bojājumi, kas atkārtojas gadu no gada pašvaldību pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās**

| Nr. p.k. | Pašvaldība | Institūcija, kas pārvalda | Dzīvojamās mājas, kurās konstatēti bojājumi, kas atkārtojas katru gadu | Vizuālajā apsekošanā konstatētie bojājumi |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Valmieras pilsēta | SIA “Valmieras namsaimnieks” | Valmiera:   1. Brūkleņu iela 1, 2. Marijas iela 2, 3. Smiltenes iela 4. | 1. ēkai nav aizsargapmales; 2. ēkai nav notekcaurules, līdz ar to netiek novadīti nokrišņu ūdeņi no ēkas ārsienas; 3. jumta konstrukcijās vietām nelielas plaisas, caurumi, vietām pakļautas mitruma ietekmei; 4. skursteņu spice nolietojusies, bēniņu daļā skurstenim saplaisājis apmetums, notecējis ar darvu; 5. kāpņu telpas sienas apdare nolietojusies, sienās plaisas, mitruma ietekmē sapelējušas, redzamas ūdens tecējuma pēdas; 6. koplietošanas telpas virtuves, tualetes, dušas telpās nolietojušās - sienās plaisas, mitruma ietekmē sapelējušas, antisanitāras, nav pietiekoša ventilācija; 7. mājai nav kāpnes, lai varētu nokļūt bēniņos vai uz otro stāvu |
| 2. | Daugavpils pilsēta | SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” | Daugavpils:   1. Dzelzceļu iela 5; 2. Varšavas iela 44; 3. Kauņas iela 74; 4. Vaļņu iela 9; 5. Rēzeknes iela 17; 6. Cēsu iela 36; 7. Aiviekstes iela 3; 8. Cietokšņa iela 20; 9. Krišjāņa Valdemāra iela 37; 10. Sporta iela 2; 11. Jātnieku iela 79; 12. Lielā Dārza iela 34; 13. Zeļinska iela 23; 14. Poligona iela 48; 15. Stacijas iela 109A | 1. nepieciešams mājas aizsargapmales (betona virsmas bojājumi, plaisas, dažām mājām vispār nav aizsargapmale), nepieciešams cokola remonts; 2. mājas jumta šīfera loksnēs plaisas, jumta segums vietām bojāts (uz dēļu klāja vērojami mitruma plankumi); 3. balkoniem ir caurtece starp savienojumu ar sienu, dzelzsbetona konstrukciju bojājumi; 4. trūkst metāla dūmtveri, vietām izdrupuši; ventilācijas izvadā novērotas plaisas; 5. nesošās sienās - ievērojamas plaisas; 6. fasādes elementiem daudzās vietās konstatētas progresējošas plaisas, var krist fasādes apmetums, radot bīstamību gājējiem; 7. karnīze - ēkas dekoratīvais apmetums un dekoratīvie elementi atrodas avārijas stāvoklī; 8. vietām nav nodrošināta lietus ūdens novadīšana no mājas pamatiem |
| 3. | Olaines novads | AS “Olaines ūdens un siltums”;  SIA “Zeiferti” | 1. Jelgavas iela 26; 2. Jelgavas iela 20; 3. Zemgales iela 2; 4. Parka iela 2; 5. Jelgavas iela 9; 6. Kūdras iela 17; 7. Skolas iela 2; 8. Birznieki – 1, Jaunolaine, Olaines pagasts; 9. Gaismas iela 4, Stūnīši, Olaines pagasts. | 1. būtisks mājas pamatu, jumta un jumta pārkares remonts; gar jumta lūku tek nokrišņi; 2. lietus ūdens notekcauruļu remonts; 3. lieveņu (nodrupuši) remonts; 4. skursteņu un dūmvadu remonts, ventilācijas skursteņu nomaiņa; 5. iekštelpu sienu, griestu, kāpņu un grīdu remonts; mājas sienā starp stāviem plaisas; 6. koplietošanas telpu logu remonts; 7. dzīvoklī pelē sienas |
| 4. | Ventspils novads | SIA “VNK Serviss” | 1. “Purenes”, Zlēku pagasts, Ventspils novads; 2. “Mālkalni”, Zlēku pagasts, Ventspils novads; 3. “Avoti”, Zlēku pagasts, Ventspils novads | 1. ārsienu ķieģeļi apdrupuši; 2. ūdensvads sliktā stāvoklī; 3. kanalizācija sliktā stāvoklī; 4. dūmvadi ventilācijas skurstenī; tek ūdens gar skursteņu salaidumiem; 5. nepieciešams labot lietus ūdens notekas |
| KOPĀ | | | **30** |  |

11. tabula

**2018. gadā konstatētie bojājumi pašvaldību pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās**

| Nr. p.k. | Pašvaldība | Institūcija, kas pārvalda | Dzīvojamās mājas, kurās 2018.gadā konstatēti būtiski bojājumi | Konstatētie bojājumi |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Valmieras pilsētas pašvaldība | SIA “Valmieras namsaimnieks” | Valmiera:   1. Kārļa iela 5; 2. Rūpniecības iela 48; 3. Smiltenes iela 4; 4. Parka iela 20; 5. Rūpniecības iela 36; 6. Rīgas iela 57 | 1. ēkas vispār nav aizsargapmale; 2. ēkai nav notekcaurules līdz ar to netiek novadīti nokrišņu ūdeņi no ēkas ārsiena; 3. jumta konstrukcijās vietām nelielas plaisas, jumta segumā vietām caurumi, vietām pakļautas mitruma ietekmei; 4. bēniņu daļā skurstenis saplaisājis apmetums, notecējis ar darvu, daļa skursteņu spices nolietojušās, divas kritiskā stāvoklī; 5. pagraba virszemes daļa avārijas stāvoklī – bojāts jumts, durvis un sienas, logi sapuvuši; 6. ieejas mezgla pakāpieni nolietojušies, izdrupuši; 7. kāpņu telpas apdare nolietojusies, izdrupis apmetums, ūdens notecējuma pēdas; 8. kāpņu telpā nenoizolēti vadi |
|  | Olaines novada pašvaldība | AS “Olaines ūdens un siltums” | Rīgas iela 8, Olaine | 1. bojāti ventilācijas kanālu gali virs jumta; izbirušas kanālu starpsienas; skursteņu un dūmvadu remonts; 2. jumta un jumta pārkares remonts; 3. nepieciešama koplietošanas telpu logu, durvju nomaiņa |
|  | Ventspils novada pašvaldība | SIA “VNK Serviss” | 1. Zūras 5, Vārves pagasts, Ventspils novads; 2. Zūras 9, Vārves pagasts, Ventspils novads | 1. vietām saplaisājis šīfera jumts; 2. pamati mitruma bojāti; 3. šuvju hermatizācija, hidroizolācija un siltumizolācija neapmierinoša; 4. lietus notekas nav vai sliktā stāvoklī (bojā sienas); 5. ieejas jumtiņi sliktā stāvoklī, ieejas mezgli neapmierinošā stāvoklī; 6. mājai nav paredzēta krāsns apkure, bet tā ir ierīkota nesaskaņojot, neievērojot ugunsdrošības pasākumus (krāsnis pieslēgtas ventilācijas izvadiem un netiek izmantotas paredzētajam mērķim); 7. fasāde mitruma bojāta |
|  | Gulbenes novada pašvaldība | SIA “Gulbenes nami” | Gulbene:   1. O. Kalpaka iela 88; 2. Dzelzceļa iela 17; 3. Viestura iela 29; 4. Ābeļu iela 13; 5. Viestura iela 39; 6. Rīgas iela 48; 7. Miera iela 5 | 1. ugunsdrošības noteikumu pārkāpumi; ventilācijas kanāli aizgruvuši ar būvgružiem, ventilācijas kanālā Nr. 37 tiek novadīti dūmi no apkures ierīces; 2. izsists kāpņu telpas durvju stikls; kāpņu telpās uz griestiem un sienām ir plaisas; kāpņu telpā nevar aizvērt durvis, logi; mitruma nodarīti bojājumi griestiem un sienām; 3. mājas apmales ierīkošana, pamatu remonts (bojāti); 4. atdalās pa šuvēm ēkas ārējais stūris; 5. vecs šīfera segums, spārēs vietām trupe; 6. tekņu un lietus ūdens novadīšanas sistēmas remonts; lietus ūdens noteku bojājumi (nepieciešama ūdens novadīšana no pamatiem); 7. ēkas verandas (nojumes) pamati sagāzušies |
|  | Tērvetes novada pašvaldība | Tērvetes novada pašvaldība | 1. “Sarmas” “Mazveirokas”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads; 2. “Dzirksteles”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads; 3. “Ataugas”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads; 4. “Līči”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads; 5. “Sanatorija – 5” Tērvetes pagasts, Tērvetes novads; 6. “Silkalni” Tērvetes pagasts, Tērvetes novads | 1. koka starpstāvu pārsegumam vietām vizuāli novērojama pastiprināta siju izliece; jumta segums nolietojies, stipri bojāts; 2. nepieciešams fasādes un pamatu remonts; pamatu nevienmērīgas sēšanās rezultātā ārsienu mūrī plaisas; 3. bojāta jumta lietus ūdens novadīšanas sistēma; uz ēkas pamatiem nav horizontālās hidroizolācijas, kā rezultātā ārsienu mūrī novērojams paaugstināts mitrums; 4. mitrs pagrabs; 5. daži logi nepamierinošā tehniskā stāvoklī; 6. nepieciešams kāpņu telpas remonts; 7. nepieciešams skursteņa remonts |
|  | Saldus novada pašvaldība | SIA “Saldus namu pārvalde” | Saldus:   1. Lielā iela 4; 2. Kuldīgas iela 17; 3. Blaumaņa iela 27; 4. Skrundas iela 10 | 1. ūdens noteku sistēmas remonts; 2. logu, durvju, pagraba sienu un grīdu remonts; 3. skursteņu un dūmvadu remonts |
| KOPĀ | |  | **26** |  |

1. Atbilstoši 10. un 11. tabulā ietvertajai informācijai no 71 izlasē iekļautās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurā maksa tiek noteikta, sagatavojot uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, 56 mājās pastāv būtiski bojājumi, tostarp 30 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās tie netiek novērsti gadu no gada.
2. Arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš sniedza izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstības drošuma prasībām novērtējumu, no sešām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kurās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa tika noteikta, sagatavojot tāmi:
   1. vienas mājas[[179]](#endnote-179) ugunsdrošības līmeni novērtējis kā daļēji apmierinošu, četru[[180]](#endnote-180) kā daļēji neapmierinošu, bet vienu kā neapmierinošu[[181]](#endnote-181) un arī tādu, kurā investīciju ieguldīšana nav saprātīga;
   2. vienas mājas konstruktīvo struktūru drošuma līmeni novērtējis kā daļēji apmierinošu[[182]](#endnote-182), bet vienas – kā daļēji neapmierinošu[[183]](#endnote-183).
3. Ņemot vērā, ka Daugavpils pilsētas pašvaldība bija apzinājusi, kāds ir to pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānos bija ietvērusi darbus bojājumu novēršanai, uzkrājumu veidošanas termiņus un darbu izmaksas, kas tālāk dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs netika ietvertas, revīzijas laikā bija iespējams noteikt:
   1. kādas varētu būt izmaksas par būtisku bojājumu novēršanu, piemēram, veicot jumta rekonstrukciju, ūdens un kanalizācijas sistēmas cauruļu nomaiņu;
   2. par cik palielinātos maksa, ja tā tiktu noteikta, lai novērstu dzīvojamā mājā esošos bojājumus, nevis tādā apmērā “cik vēlas un spēj samaksāt īpašnieks”.
4. Atbilstoši dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietvertajām izmaksām, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jumta remonts izmaksā no 40 līdz 70 tūkst. *euro*, aukstā un karstā ūdens sistēmas cauruļvadu nomaiņa no 6 līdz 20 tūkst. *euro,* aizsargapmales ierīkošana 20 tūkst. *euro*. Vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietvertas izmaksas trim gadiem kopsummā, kas pārsniedz 100 tūkst. *euro* (vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai)*.*
5. Savukārt, aprēķinot, par cik palielinātos pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, ja šo darbu izmaksas tiktu ietvertas tāmēs, ir konstatēts, ka maksas apmērs vienas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem triju gadu periodā palielinātos pat par 3 *euro* par kvadrātmetru, kas ir ievērojami vairāk, nekā nosaka revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības (skatīt 12. tabulu).

12. tabula

**Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa saskaņā ar uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi**

| Pašvaldība | apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas apmērs (*euro*/m2 *m*ēnesī) | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017. | | 2018. | | 2019. | |
| no | līdz | no | līdz | no | līdz |
| Gulbenes novads | 0,50 | 0,78 | 0,44 | 0,66 | 0,60 | 0,60 |
| Tērvetes novads | 0,08 | 0,08 | 0,08 | 0,16 | 0,08 | 0,16 |
| Valmieras pilsēta | 0,48 | 0,85 | 0,48 | 1,00 | 0,48 | 1,00 |
| Daugavpils pilsēta | 0,15 | 0,36 | 0,17 | 0,39 | 0,17 | 0,39 |
| Olaines novads | 0,36 | 0,64 | 0,40 | 0,77 | 0,38 | 0,98 |
| Saldus novads | 0,34 | 0,69 | 0,50 | 0,69 | 0,63 | 0,80 |
| Ventspils novads | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,21 |

## Vai darbi, kas nepieciešami bojājumu novēršanai, un kuru izmaksas ir ietvertas dzīvojamās mājas uzturēšanas un tāmē, tiek izpildīti, kā arī vai tiek veikts ārpuskārtas remonts, kad bojājumu novēršana ir jau nepieciešama?

1. Lai gūtu pārliecību, ka tiek veikti vismaz tie remontdarbi, kuru izmaksas tiek ietvertas dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs, revīzijas laikā tika izvērtēti dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskati.
2. Tomēr, izvērtējot pārskatos norādīto informāciju, konstatēts, tikai divu pašvaldību – Olaines novada pašvaldības SIA “Zeiferti” un Gulbenes novada pašvaldības SIA “Gulbenes nami” – sagatavotie dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskati ļauj izvērtēt, vai dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos un uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs ietvertie darbi ir izpildīti.
3. Pārējo pašvaldību dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatos detalizēti netiek norādīta informācija sadalījumā pa plānotajiem un faktiski veiktajiem uzturēšanas darbiem, kā arī par faktiski veiktajiem ārpuskārtas remontu darbiem un to izmaksām.
4. Ministru kabineta noteikumi nosaka gadījumus, kad remonts ir jāveic jau ārpuskārtas, nevis pārvaldnieka noteiktā termiņā. Pie šādiem bojājumiem pieder gan tādi:
   1. kur pārvaldnieka pienākums ir veikt neatliekamu lokālu remontu, lai novērstu, piemēram, jumta seguma caurteci, bet apjomīgākus darbus un ieguldījumus, piemēram, neatbilstoša jumta seguma nomaiņu, plānojot jau nākamajā gadā;
   2. kuri jānovērš nekavējoties, jo tie rada apdraudējumu:

* zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;
* plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;
* plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;
* inženierkomunikāciju ievadu hermetizācijas bojājumi (var radīt gāzes ieplūdes risku nehermetizētos ievados);
* gāzesapgādes sistēmas bojājumi;
* ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu bojājumi;
  1. citi šajos Ministru kabineta noteikumos neminēti bojājumi, ja to neatliekamu novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu[[184]](#endnote-184).

1. Informācija, kas ļautu identificēt, kādi bojājumi ir dzīvojamā mājā un vai tie ir veicami neatliekami vai sagatavojot remontdarbu plānu, pamatā ir dokumenti, kas apliecina vizuālās apskates un tehniskās apsekošanas veikšanu. Arī dzīvojamās mājas īpašnieku, kontrolējošo institūciju, kuras veikušas pārbaudes mājā, sniegtā informācija ļauj veikt pārvaldniekam visus nepieciešamos pasākumus neatliekamu bojājumu novēršanai.
2. Revīzijas ziņojuma jau iepriekš tika norādīts (skatīt revīzijas ziņojuma 189., 190. punktu), ka ne visām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir veikta vizuālā apskate. Savukārt tām dzīvojamām mājām, kur tā ir tikusi veikta, – nav novērtēti visi dzīvojamās mājas elementi, to stāvoklis novērtēts kā daļēji apmierinošs, neapmierinošs vai nepieciešams veikt remontu, nenorādot konkrētus bojājumus.



Pašvaldību pārvaldībā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās konstatēti neatliekami novēršami bojājumi, kas gadiem netiek novērsti.

1. Tomēr, izvērtējot tos vizuālās apskates aktus un apsekošanas žurnālus, kur bojājumi bija norādīti, kā arī citu mājas lietā esošu informāciju (būvvalžu un Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta atzinumus), vairākos gadījumos dzīvojamās mājās konstatēta tādu bojājumu esamība, kuri novēršami neatliekami, jo rada apdraudējumu. Tomēr tie nav novērsti, ko apliecina tas, ka bojājumi tiek konstatēti vizuālā apskatē gadu no gada (skatīt 13. tabulu).

13. tabula

**Pašvaldību pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās konstatētie bojājumi, kas bija jālikvidē neatliekami, bet tas netika izdarīts**

| Noteikumos paredzētie gadījumi, kad veicams ārpuskārtas remonts | Pašvaldība | Institūcijas, kas pārvalda | Dzīvojamo māju skaits, kurās konstatēti bojājumi | Bojājumi, kas Valsts kontroles ieskatā varētu būt uzskatāmi par tādiem, kas varētu radīt apdraudējumu |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu; | Valmieras pilsēta | SIA “Valmieras namsaimnieks” | 10 | ēkas aizsargapmale vispār nav, netiek novadīti nokrišņu ūdeņi no ēkas ārsienas; virspamata apmetums daudzviet atdalījies, saplaisājis, nokritis; fasādes dzegai atdalījies, saplaisājis apmetums |
| Gulbenes novads | SIA “Gulbenes nami” | 6 | ēkas verandas (nojumes) pamati sagāzušies, nosēdušies pamati; atdalās pa šuvēm ēkas ārējais stūris; fasādes cokolam atdalījies apmetums, plaisas; pagraba telpā atdalījusies atbalsta siena |
| Olaines novads | AS “Olaines ūdens un siltums”, SIA “Zeiferti” | 9 | nepieciešams būtisks remonts – fasādes elementiem (balkoni); mājas pamatiem (plaisas, atlobījies apmetums); nesošām sienām (plaisas) |
| Daugavpils pilsēta | SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” | 13 | fasādes ķieģeļiem vietām ir redzamas plaisas; balkoniem un lodžijām novērojama caurtece starp savienojumu ar sienu; balkoniem ir dzelzsbetona konstrukciju bojājumi; karnīze un aizsargapmale nav vai nepieciešams remonts; nesošajās sienās ievērojamas plaisas |
| Alojas novads | SIA “Alojas Novada Saimniekserviss” | 4 | drūp balkonu paneļi, gar paneļiem tek lietus ūdens dzīvokļos; sienām dēļi sapuvuši, pakojums birst ārā; bojātas ārsienas; saplaisājuši pamati |
| Ērgļu novads | SIA “Ūdas” | 1 | fasādes apmetums nolietojies un vietām ķieģeļu sadrupuši |
| Tērvetes novads | Tērvetes novada pašvaldība | 4 | uz ēkas pamatiem nav horizontālās hidroizolācijas; pamatu nevienmērīgas sēšanās rezultātā ārsienu mūrī plaisas; fasādes remonts |
| Ventspils novads | SIA “VNK Serviss” | 2 | fasāde mitruma bojāta, lodžijas neremontētas, dažas sliktā stāvoklī |
| kopā | | | **49** |  |
| plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību; | Valmieras pilsēta | SIA “Valmieras namsaimnieks” | 7 | skursteņu spice nolietojusies, bēniņu daļā skurstenim saplaisājis apmetums, notecējis ar darvu; daļa krāšņu nolietojušās un ir kritiskā tehniskajā stāvoklī, bīstamas ekspluatācijā |
| Gulbenes novads | SIA “Gulbenes nami” | 1 | notecējumi uz dūmeņiem; ugunsdrošības noteikumu pārkāpumi – ventilācijas kanāli aizgruvuši ar būvgružiem, ventilācijas kanālā tiek novadīti dūmi no apkures ierīces; |
| Daugavpils pilsēta | SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” | 8 | ventilācijas izvadā novērotas plaisas, bojājumi; dūmvadi izdrupuši, trūkst metāla dūmtveres |
| Alojas novads | SIA “Alojas Novada Saimniekserviss” | 5 | vietējā apkures ierīce (cietais kurināmais) nav projektēta un izbūvēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par ugunsdrošību, ražotāja tehniskajiem noteikumiem, un piemērojamiem standartiem; skursteņi bojāti; skursteņi avārijas stāvoklī (divos dzīvokļos dūmvadam caurums virs jumta) |
| Olaines novads | AS “Olaines ūdens un siltums”, SIA “Zeiferti” | 4 | bojāti ventilācijas kanālu gali virs jumta; izbirušas kanālu starpsienas; atsevišķi izvadītie metāla dūmvadi nav apsekoti – neatbilst normatīvu prasībām; nepieciešams būtisks skursteņu un dūmvadu remonts; bojāti (nodrupuši) ventilācijas skursteņi |
| Ventspils novads | SIA “VNK Serviss” | 7 | neapmierinošā stāvoklī dūmvadi; mājai nav paredzēta krāsns apkure (ierīkota bez saskaņojuma); netiek ievēroti ugunsdrošības pasākumi - krāsnis pieslēgtas ventilācijas izvadiem |
| kopā | | | **34** |  |
| dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismei vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus | Gulbenes novads | SIA “Gulbenes namsaimnieks” | 4 | elektroinstalācijas elementi neatbilst elektrodrošības prasībām; kāpņu telpā nav sakārtota elektrības nozaru kārbas |
| Valmieras pilsētas pašvaldība | SIA “Valmieras namsaimnieks” | 10 | nolietojusies elektroinstalācija; armatūras bojātas, bez aizsargstikliem, nozarkārbas bez vāciņiem; sadales kaste nolietojusies; gar ēkas fasādi un koplietošanas telpās karājas nenostiprināti kabeļi; atklātas strāvu vadošās daļas |
| Olaines novads | AS “Olaines ūdens un siltums” | 6 | bojāta elektroapgādes un vājstrāvas instalācija; nepieciešamas elektrosadales skapja metāla durvis; nepieciešams neliels elektroapgādes sistēmas remonts |
| Tērvetes novads | Tērvetes novada pašvaldība | 1 | elektroinstalācija no alumīnija vadiem, sliktā tehniskā stāvoklī. |
| Ventspils novads | SIA “VNK Serviss” | 3 | koplietošanas elektroinstalācija netiek lietota, jo neapmierinošā stāvoklī; elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises neapmierinošā stāvoklī, maināmas. |
| Daugavpils pilsēta | SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” | 1 | elektrisko iekārtu kopējais tehniskais stāvoklis novērtēts neapmierinoši (jāmaina apgaismojums) |
| kopā | | | **25** |  |

1. Kā redzams no tabulā uzskaitītajiem bojājumiem, 34 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pastāv ar ugunsdrošību prasību neievērošanu saistīti bojājumi. Arī revīzijā piesaistītais eksperts (LBS sertifikāts Nr. 20-827), kurš novērtēja izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa atbilstību drošuma prasībām, no divdesmit dzīvojamām mājām tikai vienā dzīvojamā mājā konstatēja atbilstošu ugunsdrošības vispārējo līmeni, pārējās tas novērtēts kā neapmierinošs vai daļēji neapmierinošs, kas liecina, ka nodrošināt ugunsdrošības prasībām atbilstošas dzīvojamās mājas pašvaldībās ir problemātiski.
2. Ņemot vērā, ka tabulā ietvertas arī atsevišķas eksperta novērtētās mājas, pavisam kopā pašvaldību pārvaldīšanā un īpašumā ir 51 daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar tādiem bojājumiem, kas rada cilvēku dzīvības, veselības un īpašuma apdraudējumu (skatīt revīzijas ziņojuma 1. pielikumu).

Ieteikumi

1. Lai izstrādātu tālāku rīcību ar pašvaldību īpašumā un pārvaldībā esošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, pašvaldībām:
   1. nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vizuālās apskates vai nepieciešamības gadījumā – arī tehniskās apsekošanas veikšanu, lai noteiktu, kāds ir to tehniskais stāvoklis;
   2. apzināt nepieciešamo ieguldījumu apmēru atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa nodrošināšanai, kā arī izvērtēt ieguldījumu ekonomisko lietderību.

## Vai pašvaldībai piederošās nedzīvojamās ēkas tiek pārvaldītas atbilstoši normatīvajiem aktiem un labajai praksei, kas ir priekšnoteikums ēku atbilstībai drošuma prasībām?

Lai gan Izšķērdēšanas novēršanas likums paredz pašām pašvaldībām noteikt principus un kārtību, kā tiks pārvaldīti to nekustamie īpašumi, tostarp nedzīvojamās ēkas, un Birojs regulāri konstatē pašvaldību publiskajās ēkās trūkumus to drošumā, tikai viena no revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām – Valmieras pilsētas pašvaldība – ir noteikusi nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas principus un kārtību.

Tomēr gan tās, gan arī pārējo pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakse nav vērtējama kā pietiekami efektīva bojājumu novēršanai un pašvaldībām piederošajās nedzīvojamajās ēkās pastāv bojājumi, kas ietekmē to drošumu – tātad to stāvoklis neatbilst Būvniecības likumā būvei izvirzītajām drošuma prasībām, kuru izpilde ir jānodrošina pašvaldībai kā īpašniecei.

Pašvaldības salīdzinoši maz pievērš uzmanību apsaimniekošanas vajadzību visaptverošai noskaidrošanai un nepieciešamo darbību plānošanai, kas atbilstoši labajai praksei būtu jāveic ēkas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai, piemēram:

* netiek sagatavots apsaimniekošanas plāns, kurā būtu norādīts, kādas apsaimniekošanas darbības – vizuālā apskate, tehniskā apsekošana, sanitārā un tehniskā apkope – un cik bieži ir veicamas;
* nav dokumentāri noteikts, kuru bojājumu gadījumā pārvaldniekiem ir pienākums brīdināt uzraugošo personu un jāveic ārpuskārtas remonts;
* nav noteikts, par kādu elementu tehnisko stāvokli ir jāpārliecinās vizuālajā apskatē, piemēram, ka pamatu vizuālās apskates laikā būtu jāpārliecinās par to, vai nav notikusi nosēšanās, nav radušās plaisas, atvērumi starp elementiem u.c.;
* netiek iekārtotas un vestas nekustamā īpašuma lietas, kas ļautu uzlabot ārējo un iekšējo kontroli pār pārvaldīšanas darbībām un nodrošinātu pieredzes pārskatāmību.

1. Revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām piederošo nedzīvojamo ēku bilances vērtība pēc stāvokļa uz 2018. gadu veidoja 171,4 milj. *euro* (skatīt 14. tabulu).

14. tabula

**Pašvaldībām piederošo nedzīvojamo ēku skaits un bilances vērtība 2018. gadā**

| Pašvaldības administratīvā teritorija | Pašvaldības bilancē uzskaitīto nedzīvojamo ēku | |
| --- | --- | --- |
| skaits | atlikusī bilances vērtība *euro* |
| Gulbenes novads | 551 | 17 071 034 |
| Ērgļu novads | 90 | 2 689 553 |
| Tērvetes novads | 92 | 2 359 068 |
| Valmieras pilsēta | 126 | 29 877 742 |
| Ventspils novads | 345 | 2 795 989 |
| Daugavpils pilsēta | 984 | 65 631 791 |
| Saldus novads | 479 | 22 651 034 |
| Alojas novads | 223 | 7 171 405 |
| Limbažu novads | 246 | 18 512 925 |
| Olaines novads | 17 | 2 648 512 |
| KOPĀ | **3 153** | **171 409 053** |

1. Pašvaldībām piederošās nedzīvojamās ēkas pamatā tiek izmantotas pašvaldību funkciju izpildei –tās ir skolas, kultūras nami, pašvaldību administrāciju ēkas u.c.
2. Pārvaldot iepriekš minētās ēkas, pašvaldībām ir pienākums nodrošināt to lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt to uzlabošanu, kā arī pašām noteikt principus un kārtību, kā nedzīvojamās ēkas tiks pārvaldītas[[185]](#endnote-185).
3. Revīzijā ir konstatēts, ka tikai viena no revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām – Valmieras pilsētas pašvaldība – revidējamā laika posmā bija izdevusi iekšējo normatīvo aktu par sava nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, un informācijas par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu apkopošanas kārtību.
4. Daugavpils pilsētas pašvaldībā ar iekšējo normatīvo aktu[[186]](#endnote-186) regulēta tikai izglītības iestāžu ēku un būvju un to piegulošās teritorijas apsekošanas un ekspluatācijas kārtība.
5. Iekšējā regulējuma trūkuma dēļ revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas darbību efektivitāte vērtēta, salīdzinot ar labo praksi, par kuru izvēlēta Ministru kabineta izdotajos noteikumos[[187]](#endnote-187) un ieteikumos[[188]](#endnote-188) aprakstītā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanas, veikšanas un pārraudzības kārtība (skatīt revīzijas ziņojuma 3. pielikumu).
6. Valsts nekustamais īpašums pārvaldāms atbilstoši šādiem principiem:
   1. uzturēt valsts nekustamo īpašumu, īstenojot nepārtrauktu pārvaldīšanas procesu un izvēloties optimālas pārvaldīšanas darba metodes, un tādējādi nodrošināt valsts nekustamā īpašuma lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā, kā arī sabiedrības un personas drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamību;
   2. valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas procesā veicināt valsts nekustamā īpašuma uzlabošanu, tajā skaitā apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanu un paaugstināšanu atbilstoši finanšu resursiem;
   3. nodrošināt ar valsts nekustamā īpašuma lietošanas mērķi saskaņotu valsts nekustamā īpašuma efektīvu un ekonomiski lietderīgu izmantošanu, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās vides aizsardzības prasības;
   4. lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti, veicināt pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu atbilstošas kvalifikācijas iegūšanu[[189]](#endnote-189).
7. Nekustamā īpašuma pārvaldīšana nodrošināma tieši vai pastarpināti, uzdodot pārvaldīšanas darbības veikt savā padotībā esošai iestādei vai kapitālsabiedrībai, kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana. Uzdodot tās veikt, valdītājs nosaka, kādu lēmumu pieņemšana ir pārvaldītāja kompetencē, kādiem – nepieciešama valdītāja piekrišana vai ir tā kompetencē[[190]](#endnote-190).
8. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības ir īpašuma apsaimniekošana, vizuālā pārbaude, būves tehniskā apsekošana, būves uzlabošanas darbu plānošana un nepieciešamo darbību organizēšana un kontrole, būvju apdrošināšana, civiltiesisku līgumu un komunālo pakalpojumu līgumu slēgšana, obligāto maksājumu veikšana, finanšu uzskaites organizēšana, ieņēmumu un izdevumu analīze un īpašuma perspektīvas izvērtēšana, lietas vešana un informācijas apkopošana un aktualizēšana[[191]](#endnote-191).
9. Savukārt valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbības (skatīt 21. attēlu) ir:
   1. telpu un sanitāro mezglu sanitārā apkope saskaņā ar ikgadējo valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu, kā arī savlaicīga nepieciešamo drošības pasākumu veikšana valsts nekustamajā īpašumā (ēkā, būvē, telpā, būvei piegulošajā teritorijā), lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos;
   2. valsts nekustamā īpašuma un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskā apkope (tehniskā stāvokļa kontrole, regulēšana un citas darbības) saskaņā ar ikgadējo valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas plānu, lai nodrošinātu to uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. Minētajā pasākumu plānā nosaka tehniskās apkopes intervālus un tehniskās apkopes darbības, ievērojot ražotāju vai normatīvajos aktos noteiktās prasības;

21. attēls. Valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbības.

* 1. ja ir konstatēts bojājums, – valsts nekustamā īpašuma un tajā esošo inženierkomunikāciju remonta veikšana, lai atjaunotu tādu stāvokli, kas nodrošina to turpmāku ekspluatāciju. Remontu veic kā ārkārtas remontu ieteikumos[[192]](#endnote-192) minēto bojājumu likvidācijai vai savlaicīgai novēršanai vai kā plānotu remontu saskaņā ar ēku vai būvju uzlabošanas darbu plānu.

1. Lai revīzijā iegūtu priekšstatu par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas darbības praksi, katras revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības atbildīgo institūciju darbinieki (kas kopumā ir atbildīgi par 1325 ēkām) aizpildīja anketu (skatīt revīzijas ziņojuma 4. pielikumu). Anketā tika ietverts 31 jautājums par pārvaldīšanas darbību plānošanu, veikšanu un pārraudzību. Anketas jautājumi aptver Ministru kabineta noteikumos[[193]](#endnote-193) un ieteikumos[[194]](#endnote-194) paredzētās valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības.
2. Katram anketā ietvertajam jautājumam tika piešķirts noteikts punktu skaits, kopsummā veidojot 100 punktus, piemēram:
   1. ar 10 punktiem novērtēti tādi jautājumi, kā, piemēram – vai tiek sagatavots apsaimniekošanas plāns, vai tiek vesta nekustamā īpašuma lieta, vai pārvaldīšana uzdota konkrētam pārvaldītājam, nosakot tā kompetenci un izpildes uzraudzības kārtību;
   2. ar 7 punktiem novērtēts jautājums, vai tiek plānoti un veikti remontdarbi.
3. Papildus atbildīgajām personām anketās bija arī jāuzrāda atbilžu pamatojošo dokumentu informācija, piemēram, apstiprinoši atbildot par apsaimniekošanas plāna sagatavošanu – anketētājam bija jānorāda šī dokumenta nosaukums. Savukārt, ja atbilde apstiprināta daļēji, bija jāsniedz paskaidrojumi par darbības saturu. Turklāt katrā pašvaldībā revidenti vismaz divās institūcijās veica arī papildu rakstveida pierādījumu pārbaudi par anketā sniegtajām atbildēm (skatīt 22. attēlu).

22. attēls. Efektivitātes novērtējums.

1. Pašvaldību veiktās pārvaldīšanas darbības revidentu ieskatā uzskatāmas par efektīvām, ja kopējais punktu skaits veido 79 punktus.
2. Apkopojot par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu atbildīgo personu sniegtās atbildes, tika konstatēts, ka vairākos gadījumos, lai gan uz jautājumu atbildēts apstiprinoši, piemēram, norādot, ka tiek sagatavots apsaimniekošanas plāns, tomēr anketā šā dokumenta nosaukums nav norādīts. Arī pārbaudot šo dokumentu esamību, konstatēts, ka uzrādītais dokuments ir iestādes darbības plāns vai budžeta tāme, vai cits dokuments, kurā nav ietverta visa apsaimniekošanas plānā paredzētā informācija.
3. 15. tabulā apkopota informācija par to, kāds punktu skaits piešķirts:
   1. balstoties uz anketās norādīto par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu atbildīgo personu atbildēm, nevērtējot, vai anketās tiek uzrādīts dokumenta nosaukums, kas apliecina konkrētās pārvaldīšanas darbības veikšanu, vai informācija, kas apliecina tās daļēju veikšanu, pēc būtības ir attiecināma;
   2. revidentu ieskatā – vērtējot, vai anketās tiek norādīts dokumenta nosaukums, kas apliecina konkrētās pārvaldīšanas darbības veikšanu, kā arī ņemot vērā pašvaldību sniegtos skaidrojumus par darbības veikšanu.

15. tabula

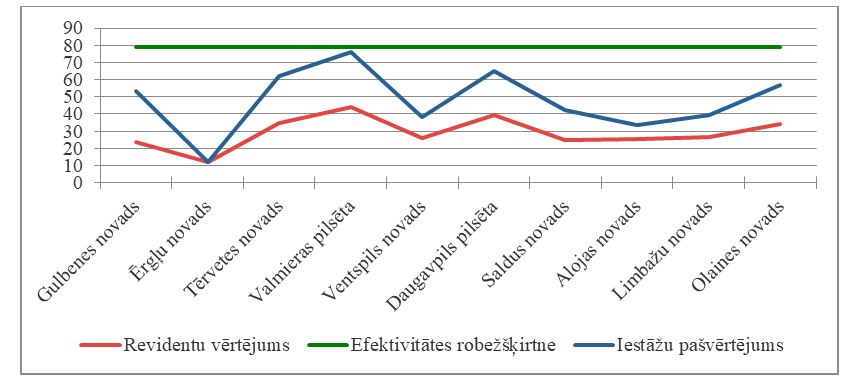
**Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakses novērtējums punktos**

| Pašvaldība | Vērtējums tikai saskaņā ar atbildēs norādīto | Revidentu vērtējums | Efektivitātes robežšķirtne | Anketas (skaits) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Gulbenes novads | 53,3 | 23,6 | 79 | 10 |
| Ērgļu novads | 12 | 12 | 79 | 1 |
| Tērvetes novads | 62 | 35 | 79 | 1 |
| Valmieras pilsēta | 75,8 | 44,3 | 79 | 10 |
| Ventspils novads | 38 | 26,1 | 79 | 10 |
| Daugavpils pilsēta | 64,7 | 39,3 | 79 | 13 |
| Saldus novads | 42 | 24,8 | 79 | 11 |
| Alojas novads | 33,5 | 25,2 | 79 | 42 |
| Limbažu novads | 39,4 | 26,6 | 79 | 7 |
| Olaines novads | 56,6 | 34,3 | 79 | 8 |
| Vidēji | **51,7[[195]](#endnote-195)** | **31[[196]](#endnote-196)** | x | **113** |

1. Kopējais nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakses novērtējums atspoguļots grafikā.

Grafiks

**Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakses novērtējums**



1. Analizējot anketas pa pārvaldīšanas darbību grupām – pārvaldīšanas darbību uzdošana un pārraudzība, nekustamā īpašuma lietas vešana, apsaimniekošanas plānošana, apsaimniekošana, vizuālā apskate un tehniskās apsekošanas veikšana –, ir konstatējams, ka nedzīvojamo ēku pārvaldīšanā iesaistītās institūcijas veic nekustamā īpašuma uzturēšanas (apsaimniekošanas) darbības, bet mazāk uzmanības velta apsaimniekošanas vajadzību visaptverošai identifikācijai un nepieciešamo darbību plānošanai (skatīt 16. tabulu).

16. tabula

**Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakses novērtējums punktos sadalījumā pa pārvaldīšanas darbību grupām**

| Pārvaldīšanas darbību grupa | Vērtējums tikai saskaņā ar atbildēs norādīto | Revidentu vērtējums | Maksimālais punktu skaits jautājumu grupā |
| --- | --- | --- | --- |
| Apsaimniekošana | 16 | 14 | 20 |
| Vizuālā pārbaude un tehniskā apsekošana | 15 | 13 | 20 |
| Nekustamā īpašuma lietas vešana | 13 | 12 | 20 |
| Apsaimniekošanas plānošana | 10 | 4 | 20 |
| Pārvaldīšanas darbību uzdošanas kārtība un uzraudzība | 8 | 6 | 20 |

### *Pārvaldīšanas darbību uzdošana un uzraudzība*

1. Revīzijā ir konstatēts, ka nedzīvojamo ēku pārvaldīšana pamatā atbildīgajiem darbiniekiem tiek uzdota ar iestādes nolikumu, amata aprakstiem, rīkojumiem, retāk pārvaldīšanas līgumiem.
2. Minētajos dokumentos nav atrunāts, kādu lēmumu pieņemšana ir pārvaldītāja kompetencē, bet kādiem – jau nepieciešama valdītāja piekrišana vai ir valdītāja kompetencē. Tāpat tajos nav noteikta pārvaldīšanas uzdevumu izpildes uzraudzības kārtība.
3. Nedzīvojamo ēku pārvaldīšana pašvaldībās pamatā tiek organizēta decentralizēti, proti, to pārvaldīšanu īsteno tā pašvaldības institūcija, kura ir attiecīgo ēku lietotājs (piemēram, skolas ēkas pārvalda attiecīgā izglītības iestāde, līdzīgi ir ar muzejiem, bibliotēkām, pagastu pārvaldēm u.c.).
4. Piemēram, Limbažu novada pašvaldībā nedzīvojamo ēku apsaimniekošanu veic kopumā 35 dažādas institūcijas[[197]](#endnote-197) (skatīt piemēram 17. tabulu).

17. tabula

**Limbažu pašvaldības nedzīvojamo ēku apsaimniekotāji**

| Nedzīvojamās ēkas nosaukums | Ēkas apsaimniekotājs |
| --- | --- |
| Klēts, Vālodzes-Meža muzejs | **Viļķenes pagasta pārvalde** |
| Kapliča, Augstrozes kapi | **Umurgas pagasta pārvalde** |
| Nedzīvojamā ēka – pagrabs | **Katvaru speciālā internātskola** |
| Sūkņu māja (ūdens urbums) |
| Saimniecības korpuss |
| Skolas ēka |
| Nedzīvojamā ēka Klostera ielā 2 | **Sociālais dienests** |
| Bērnu dārza ēka Lādezera pamatskola | **Lādezera pamatskola** |
| Šķūnis ar pagrabu Agru ielā 4 |
| Katlu ēka ar piebūvi Agru ielā 4 |
| Saimniecības ēka Burtnieku ielā 7 (7d ) | **Limbažu muzejs** |
| Glābšanas postenis ar glābšanas torni un inventāra noliktava | **Aģentūra “Alda”** |
| Peldoša platforma 6x9m |
| Garāža Jūras ielā 15 | **Limbažu pilsētas un nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nodaļa** |
| Policijas izolators Jūras ielā 15 |
| Garāža Jūras ielā 15 |
| Šķūnis Jūras ielā 15 |
| Šķūnis Jūras ielā 15 |
| Ēka-darbnīca Jūras ielā 27, Limbažos |
| Kapliča Jūras ielā 56 |
| Administratīvā ēka Parka ielā 16 (mūzikas skola) | **Limbažu Mūzikas un mākslas skola** |
| Palīgēka-šķūnis Parka ielā 16 |

1. Atsevišķos gadījumos noteiktu pārvaldīšanas darbību izpilde tiek organizēta centralizēti, piemēram, ēku tehniskā apsekošana, iepirkumu par ēku inženierkomunikāciju (apkures, ūdensvada, ventilācijas, elektrotīklu) apkope, ēku renovācija vai rekonstrukciju veikšana.
2. Dažās pašvaldībās atsevišķas īpašuma pārvaldīšanas darbības veic arī speciāla nekustamo īpašumu pārvaldīšanas iestāde ([Valmiera](https://www.valmiera.lv/images/userfiles/502_lem_N%C4%AAAP_NOLIKUMS_konsolideta_versija.pdf)s pilsētā) vai struktūrvienība ([Daugavpils](https://www.daugavpils.lv/pasvaldiba/daugavpils-pilsetas-dome/domes-struktura/ipasuma-parvaldisanas-departaments) pilsētā, Saldus novadā, Limbažu novadā).
3. Pilnīgi decentralizēta apsaimniekošanas organizācija situācijā, kad visas apsaimniekošanas funkcijas veic katrs decentralizācijas subjekts, varētu kavēt šo pienākumu profesionālu izpildi, jo apsaimniekošanas funkcijas izpildē iesaistītajiem (ja vien tā nav specializēta īpašumu apsaimniekošanas struktūra) tās izpilde nav prioritāte.
4. Aptaujātās par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu atbildīgās institūcijas norādīja, ka pārvaldniekam ir noteikts pienākums nekavējoties brīdināt uzraugošo personu par nepieciešamajiem, steidzami veicamajiem pasākumiem nekustamā īpašuma pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma.
5. Tomēr Valsts kontroles ieskatā šīs prasības izpilde lielā mērā atkarīga no pārvaldnieka profesionālās kapacitātes (spējas atpazīt šādus bojājumus). Turklāt anketētās pašvaldību institūcijas lielākoties atzina, ka tām nav izstrādāts ārkārtas remontdarbu saraksts, kas ir viens no priekšnoteikumiem, lai varētu identificēt un informēt arī uzraugošo personu par nozīmīgiem ēku bojājumiem.
6. Tāpat anketās norādīts, ka pārvaldīšanas darbību uzraudzība tiek īstenota budžeta izpildes kontekstā. Tomēr šāda pārvaldīšanas darbību uzraudzība pretēji pārvaldīšanas faktisko ieņēmumu un izdevumu, kā arī derīgo un nepieciešamo uzlabojumu izdevumu pārskata sagatavošanai, ko paredz ieteikumi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai, nenodrošina iespēju veikt datu analīzi, tajā skaitā:
   1. novērtēt īpašuma kapitāla atdevi, salīdzinot ar īpašuma kapitāla atdevi no tā alternatīvas izmantošanas veidiem;
   2. detalizēti pamatot budžeta izdevumus ēku pārvaldīšanai;
   3. izvirzīt un sekot līdz rezultatīvajiem rādītājiem (piemēram, pārvaldīšanas izdevumu apmēram uz vienu kvadrātmetru gadā).

### *Nekustamā īpašuma lietas kārtošana*

1. Ieteikumi paredz, ka katram valsts nekustamajam īpašumam izveido, kārto un aktualizē valsts nekustamā īpašuma lietu, ietverot tajā skaitā arī ar valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītos dokumentus:



Ar lietas kārtošanu tiek uzlabota ārējā un iekšējā kontrole pār pārvaldīšanas darbībām, pieredzes pārskatāmība, plašāka informācijas izmantošanas (analīzes) funkcionalitāte.

* 1. valsts nekustamā īpašuma valdītāja un pārvaldītāja pieņemtos lēmumus;
  2. uz pārvaldīšanas darbībām attiecināmos līgumus;
  3. valsts nekustamā īpašuma vizuālās apsekošanas aktus, valsts nekustamā īpašuma (ēka, būve, telpa ar tai piegulošo teritoriju) apsaimniekošanas pasākumu plānus, valsts nekustamā īpašuma uzlabošanas un attīstīšanas (renovācija, rekonstrukcija, restaurācija un jauna būvniecība) pasākumu ilgtermiņa plānus un citi dokumentus[[198]](#endnote-198).

1. Revīzijā ir konstatēts, ka pašvaldībās nav dokumentāri noteikts, kāda informācija ietverama nekustamā īpašuma lietā (un tātad veido nekustamo īpašuma lietu). Valmieras pilsētas pašvaldības iekšējā normatīvajā aktā[[199]](#endnote-199) ir noteikts pienākums kārtot šādu lietu, bet kāda informācija tajā ietverama – nav norādīts.
2. Par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu atbildīgās amatpersonas anketās norādīja, ka katram nekustamajam īpašumam ir izveidota, kārtota un aktualizēta nekustamā īpašuma lieta, tomēr no anketās sniegtās papildu informācijas izriet, ka ar nekustamā īpašumu lietu atbildīgās personas ir izpratušas atsevišķus nekustamo īpašumu raksturojošus dokumentus (piemēram, zemesgrāmatu apliecību, zemes robežu plānu, inventarizācijas lietu).



Daugavpils pilsētas pašvaldības iekārtotajās nekustamā īpašuma lietās ir ietverta labajai praksei atbilstoša informācija.

1. Labas informācijas apkopšanas prakse saskatāma Daugavpils pilsētas domes Īpašuma pārvaldīšanas departamenta Īpašumu uzturēšanas un pārvaldīšanas nodaļā, kur par katru īpašumu vienotā dokumentu sējumā tiek apkopota informāciju šādās tematiskās sadaļās:
   1. objekta tehniskā pase;
   2. tehniskās apsekošanas atzinums;
   3. apsekošanas akti;
   4. defektu akti;
   5. līgumi, vienošanās;
   6. tāmes (aprēķini, tabulas);
   7. akti par izpildītiem darbiem;
   8. būves inventarizācijas lieta;
   9. tehniskās specifikācijas (darba specifikācija);
   10. sarakste ar Būvniecības valsts kontroles biroju;
   11. cita sarakste;
   12. citi dokumenti.

### *Apsaimniekošanas plānošana un veikšana*

1. Revīzijā ir konstatēts, ka pašvaldībās lielākoties netiek sagatavots vienots, pastāvīgs, aktuāls, ēkas specifikai atbilstošs un visaptverošs nepieciešamo apsaimniekošanas pasākumu (aktivitāšu) saraksts, kurā būtu noteikts arī katra darba izpildes periodiskums vai izpildes termiņš (ievērojot ražotāju vai normatīvajos aktos noteiktās prasības, ja tādas noteiktas) un atbildīgais par darba izpildi.



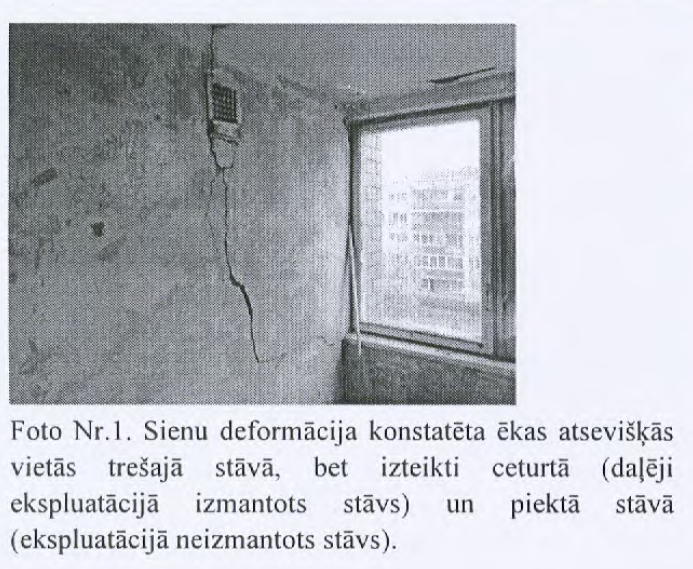
Valmieras pilsētas pašvaldībā revīzijas laikā sagatavotais apsaimniekošanas plāna projekts atbilst labajai praksei.

1. Valmieras pilsētas pašvaldībā, lai gan iekšējais normatīvais akts[[200]](#endnote-200) neparedz ikgadēja apsaimniekošanas pasākumu plāna sagatavošanu, revīzijas laikā revidentiem tika uzrādīts nekustamā īpašuma Rīgas lielā 25c, Valmierā apsaimniekošanas pasākumu plāna projekts 2019. gadam, kas visumā atbilst labajai praksei un pēc kura parauga tiks veidoti pārējo ēku apsaimniekošanas pasākumu plāni.
2. Ēku plānveida apsaimniekošana pašvaldībās daļēji tiek īstenota attiecībā uz ēku inženierkomunikāciju (apkures (tajā skaitā dūmvadu), ūdensvada un kanalizācijas, ventilācijas, elektroapgādes, ugunsdzēsības sistēmas) apkopi un remontu, par ko visbiežāk tiek slēgti ārpakalpojumu līgumi. Arī telpu un sanitāro mezglu uzkopšana ēkās, kas tiek lietotas, tiek organizēta pēc noteikta šo darbu plāna (grafika).
3. Tomēr pašvaldībās nav uzskatāmas prakses attiecībā uz būvju pamatkonstrukciju (jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvie elementi – sienas, griesti, grīdas, pārsegumi, hidroizolācija, siltumizolācija) apsaimniekošanas darbību sistēmisku plānošanu, tajā skaitā vizuālās pārbaudes vai tehniskās apsekošanas veikšanu.
4. Kopumā revīzijā sastopamie piemēri, kad pašvaldību budžetos un iestāžu darbības plānos ietvertās darbības bija balstītas uz ēkas visaptverošas apsekošanas (vizuālās apskates vai tehniskās apsekošanas) rezultātā atklātu bojājumu novēršanu, Valsts kontroles ieskatā spēj nodrošināt ēkas stāvokļa atbilstību drošības prasībām. Taču, neesot sistēmiskai pieejai, kā un kad veicama ēkas apsekošana iespējamo bojājumu atklāšanai un novēršanai, kā arī neesot regulārai un plānveidīgai atklāto bojājumu novēršanas stratēģijai, darbības, kas veiktas ēkas stāvokļa atbilstības nodrošināšanai, var būt novēlotas un prasīt lielākus finanšu līdzekļus atbilstības atjaunošanai.
5. To raksturo arī Daugavpils pilsētas pašvaldības institūcijas anketā[[201]](#endnote-201) norādītais:

(..) vērojams, ka ierobežoto līdzekļu dēļ savlaicīgi neveiktie kārtējā remonta un renovācijas darbi rada nākotnes izmaksu pieaugumu ne tikai ēku stāvokļa tālākas pasliktināšanās, bet arī straujo inflācijas tempu dēļ. Šodien jau vērojama situācija, kad neizmantoto ēku un būvju stāvoklis ir tik slikts, ka kļūst ekonomiski neizdevīgi tos renovēt.

1. Sakarību starp savlaicīgu bojājumu novēršanu un ieguldījumiem uzsver arī būvju tehniskās apskates veicēji, piemēram[[202]](#endnote-202):

(..) mitruma ietekmē caur ūdenscaurlaidīgo jumtu vietām korodējušas tērauda konstrukcijas. Tuvākajā nākotnē (2 gadi) ir jāveic konstrukciju pretkorozijas pārklājuma atjaunošana. Neveicot pretkorozijas pārklājuma savlaicīgu atjaunošanu, var attīstīties korozijas bojājumi, kuru novēršana nākotnē var būt dārgāka un tehnoloģiski sarežģītāka, nekā novēršot tos savlaicīgi.

1. Savukārt Biroja praksē konstatētie nedzīvojamo ēku bojājumi nereti apstiprina, ka tie pēc sava rakstura nav radušies pēkšņi. Tas nozīmē, ka ēkas apsaimniekotājam bija iespēja tos savlaicīgi identificēt, plānot un veikt nepieciešamās korektīvās darbības to novēršanai.
2. Piemēram, mehāniskās stiprības un noturības bojājumi, kas ietekmē ēkas drošību un kas revidentu ieskatā nav radušies pēkšķi (avārijas rezultātā), konstatēti:
   1. Gulbenes novada pašvaldības ēkām[[203]](#endnote-203) – plaisas un mitruma radīti bojājumi ēkas nesošajās un nenesošajās konstrukcijās;
   2. Olaines novada pašvaldības administratīvajai ēkai[[204]](#endnote-204) – pamatu un sienu deformācija (par ko liecina plaisas jeb mūra pārrāvumi), nefunkcionējoša hidroizolācija pagrabstāvā (skatīt 2. fotoattēlu no atzinuma);

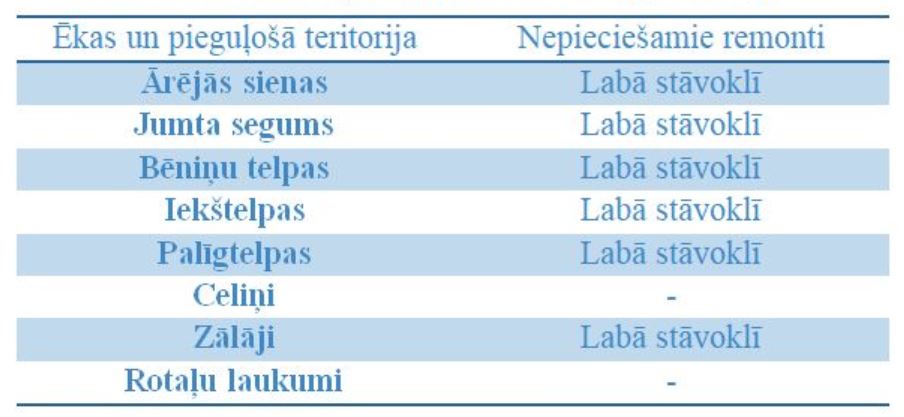
2. fotoattēls. Konstatētie bojājumi Olaines novada pašvaldības administratīvajā ēkā.

* 1. Daugavpils pilsētas pašvaldības ēkai[[205]](#endnote-205) – spāru un mūrlatas bojājumi (trupe), jumta bojājums, mitruma un sala radīti bojājumi telpās u.c.;
  2. Tērvetes novada pašvaldības ēkai[[206]](#endnote-206) – 18 neatbilstības (pamatā plaisas un deformācijas) (skatīt 3. fotoattēlu no atzinuma).

1. Negatīvs Biroja atzinums par ēkas atbilstību Būvniecības likuma 9. pantam vienlaikus nozīmē, ka nav ievērots normatīvajā aktā[[207]](#endnote-207) ietvertais pienākums nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
2. Vērtējumu par ēku drošību un atbilstību Būvniecības likuma 9. pantam sniedz arī tehniskās apskates veicēji – būvspeciālisti. Tādēļ arī šie dokumenti var sniegt informāciju par ēku uzturēšanas kvalitāti.
3. Piemēram, Gulbenē ēku tehniskajā apsekošanā konstatēts būves drošībai neatbilstošs jumta pārseguma stāvoklis[[208]](#endnote-208), kas nepieļauj atsevišķu telpu turpmāku ekspluatāciju.
4. Uzskaitītie negatīvie piemēri, kad konstatēti būves drošību ietekmējoši bojājumi, pamato apsaimniekošanas plānošanas nepieciešamību, balstot to uz metodēm, kas dod iespēju savlaicīgāk reaģēt uz iespējamiem vai esošiem būves bojājumiem.

3. fotoattēls. Konstatētie bojājumi Tērvetes novada pašvaldības sociālajā centrā “Tērvete”.

### *Vizuālās apskates un/vai tehniskās apsekošanas veikšana*

1. Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai[[209]](#endnote-209) paredz vizuālās pārbaudes darbības veikt pēc iepriekš veidota saraksta, piemēram, pamatkonstrukciju profilaktiskajā apsekošanā – pamatu vizuālajā pārbaudē vērtējot, vai:
   1. nav notikusi nosēšanās;
   2. nav radušās plaisas;
   3. nav radušies atvērumi starp mājas elementiem (pamata blokiem, paneļiem, mūra ķieģeļiem u.c.);
   4. nav atlobījies apmetums vai cits apdares materiāls;
   5. aukstums un mitrums vai citi faktori nav nodarījuši bojājumus.
2. Par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu atbildīgās amatpersonas anketās norādīja, ka organizē nekustamā īpašuma vizuālo apskati un tehnisko apsekošanu. Tomēr revidentu vērtējumā šīs darbības netiek organizētas pēc iepriekš izstrādāta šādu darbību veikšanas saraksta un tajā plānota to veikšanas biežuma, jo anketās nebija norāžu uz šādu sarakstu esamību.
3. Vizuālās pārbaudes ne vienmēr tiek dokumentētas, sastādot vizuālās pārbaudes aktu, vai arī tiek dokumentēti tikai tie pārbaužu rezultāti, kas raksturo bojājumu (defektu), neatklājot, vai apsekošana notikusi arī pārējās ēkas daļās, iekārtās vai inženierkomunikācijās.
4. Arī gadījumos, kad apsekošana šķietami bijusi visaptveroša, apsekošanas rezultātu detalizācija neļauj gūt pārliecību par pārbaudes apjomu (skatīt 18. tabulu), piemēram, vai, vērtējot ārsienu stāvokli, ir vērtēta nesošo sienu iespējamā nosēšanās, plaisu, atvērumu rašanās.
5. Saldus novadā konstatēta pozitīva prakse vizuālo apsekošanu dokumentēt atbilstoši kārtībai[[210]](#endnote-210), kādā dokumentējama dzīvojamo māju vizuālā apsekošana, apsekošanas rezultātus fiksējot žurnālā. Tomēr žurnālā nav iekļautas detalizētas ziņas par pārbaudes apjomu.



Normatīvie akti nenosaka, ka personām, kas veic nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu, ir nepieciešama profesionālā izglītība šajā jomā, kā tas ir, piemēram, dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā

18. tabula. Ēkas vizuālās apsekošanas akts (izraksts).

1. Tāpat revīzijā ir konstatēts, ka atsevišķās institūcijās vizuālās apsekošanas veikšanā pārsvarā netiek iesaistīts personāls, kas profesionāli ir kompetents atpazīt un novērtēt būvju konstruktīvo elementu bojājumus.
2. Būvju konstruktīvo elementu vizuālo apsekošanu veic personāls, kas piederīgs pie ēku lietotājiem (iestāžu vadītāji, iestādes darba speciālisti, saimnieciskā darba veicēji, palīgstrādnieki) un kurš parasti nav ieguvis profesionālo izglītību ēku pārvaldīšanā vai būtu ar atbilstošas jomas būvspeciālista izglītību. Arī darbinieku amata aprakstos nav norādes, ka šāda izglītība ir nepieciešama amata pienākumu izpildei.
3. Saldus novada pašvaldībā – attiecībā uz Saimnieciskajai nodaļai piekrītošajām ēkām, Valmieras pilsētas pašvaldībā attiecībā uz Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pārvaldei piekrītošajām ēkām un Daugavpils pilsētas pašvaldībā ēku vizuālajā apskatē piedalās personas ar atbilstošas jomas būvspeciālista izglītību.
4. Atsevišķās pašvaldībās ir konstatēta arī prakse ēku vizuālajā apskatē pieaicināt vietējās būvvaldes būvinspektoru, kas visumā nodrošina profesionālu iespējamo ēkas bojājumu novērtēšanu. Tomēr, pieļaujot šādu praksi, vērtējams, vai šādu darbību veikšana nekavē veikt tiešo būvinspektora pienākumu izpildi, kā arī vai tiek ievēroti konkurences neitralitātes principi[[211]](#endnote-211).

Ieteikums

1. Lai nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas procesā nepieļautu personu veselības un dzīvības apdraudējuma iestāšanos, pašvaldībām nepieciešams uzlabot nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas procesu, tajā skaitā, izstrādājot nepieciešamos iekšējos normatīvos aktus, ņemot vērā labo praksi nedzīvojamo ēku pārvaldīšanā.

## Vai ekspluatācijā pieņemtu būvju drošuma kontrole tiek mērķtiecīgi vērsta uz personas veselības un dzīvības apdraudējuma novēršanu, kas ir priekšnoteikums ēku atbilstībai drošuma prasībām?

Pašvaldību būvvalžu kontrolē esošo būvju apjoma un ierobežoto cilvēkresursu dēļ nav iespējams nodrošināt visaptverošu, visu ekspluatācijā esošu ēku drošības kontroli.

Tomēr kontroles līmenim ir jābūt adekvātam, lai pienācīgā līmenī garantētu, ka valsts pārvalde, tostarp pašvaldība, novērš sabiedrības apdraudējumu, kas rodas, būvju īpašniekiem neizpildot pienākumus.

Adekvātu kontroles līmeni spētu nodrošināt uz riskiem balstītas pārbaudes, kas ir starptautiski atzīta labā prakse. Šādu pieeju ekspluatācijas kontrolē izmanto Būvniecības valsts kontroles birojs. Uz riskiem balstītas pārbaudes paredz organizēt savu darbību tur, kur varētu pastāvēt lielākais apdraudējums cilvēku dzīvībai un veselībai.

Tomēr šādas uz riskiem balstītas pārbaudes pašvaldību būvvaldes savā darbībā neizmanto. Esošo pārbaužu skaits pašvaldībās ir minimāls, bet izvēlētā būvvalžu stratēģija – apsekot vidi degradējošas un sagruvušas ēkas – nevar garantēt resursu izlietojumu tur, kur tie visvairāk vajadzīgi un ir samērīgi ar drošības situāciju.

Pašvaldību būvvaldes nav arī veikušas pasākumus, lai noskaidrotu, kāds būvju apjoms ir to ekspluatācijas kontrolē, kā arī nesadarbojas ar institūcijām, kuru rīcībā ir informācija par ēkām, kurās, iespējams, pastāv apdraudējuma riski.

Turklāt, pat esot informācijai par ēkām, kurās ir nelikumīgi izbūvēti dūmvadi un apkures ierīces, kas rada risku cilvēku veselībai un dzīvībai, ārpuskārtas drošuma kontroles netiek organizētas.

Pašvaldībās ekspluatācijas kontroles ietvaros netiek pieņemti visi nepieciešamie lēmumi būves bīstamības novēršanai. Tādējādi no 97 atzinumiem būvju īpašniekiem saistoši lēmumi sakarā ar atzinumos konstatētajām neatbilstībām nav pieņemti 28 % gadījumu;

Īpašniekiem 67 % gadījumu neizpildot ar lēmumiem uzliktos pienākumus, nevienā gadījumā būvvalde nebija uzsākusi vai ierosinājusi pieņemtā lēmuma piespiedu izpildi, savukārt no 73 atzinumiem, kuros konstatētie fakti liecina par Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā 152. pantā paredzētajiem pārkāpumiem, tikai vienā gadījumā pieņemts lēmums administratīvā pārkāpuma lietvedības ietvaros.

Arī tikai 23 % gadījumu ir ticis paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis, konstatējot sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves.



Pašvaldību būvvaldes veic visu trīs (pirmās, otrās, trešās) grupu būvju ekspluatācijas uzraudzību, savukārt Birojs – tikai trešās grupas publisko būvju un Aizsardzības ministrijas būvju uzraudzību.

1. Būvniecības likums līdztekus būvniecības procesa tiesiskuma uzraudzībai nosaka arī pienākumu Birojam un būvvaldēm veikt ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontroli[[212]](#endnote-212), kas ietver ne tikai pārbaužu organizēšanu, bet arī visu nepieciešamo lēmumu pieņemšanu būves bīstamības novēršanai.
2. Judikatūrā[[213]](#endnote-213) ir atzīts, ka pienākums valsts pārvaldei, tostarp pašvaldībai, novērst būves bīstamību, ko rada tās tehniskais stāvoklis, izriet no Latvijas Republikas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību. Līdz ar to arī no pašvaldību, tajā skaitā būvvaldes, rīcības, veicot drošuma kontroli, ir atkarīgs, vai tiks novērsts būvju īpašnieku radītais apdraudējums cilvēku dzīvībai un veselībai.
3. Deviņās revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās būvvalžu funkcijas veic pašvaldības izveidotas institūcijas, savukārt vienā – Alojas novada – pašvaldībā būvvaldes funkcijas pašvaldības administratīvajā teritorijā izpilda Salacgrīvas novada būvvalde (skatīt 19. tabulu).

19. tabula

**Institūcijas, kuras veic būvvaldes funkcijas revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās**

| Nr. p.k. | Pašvaldība | Institūcija, kas pašvaldības administratīvajā teritorijā veic būvvaldes funkcijas |
| --- | --- | --- |
|
| 1. | Alojas novada pašvaldība | Salacgrīvas novada būvvalde |
| 2. | Daugavpils pilsētas pašvaldība | Daugavpils pilsētas domes Pilsētplānošanas un būvniecības departamenta būvvalde |
| 3. | Ērgļu novada pašvaldība | Ērgļu novada Būvvalde (Ērgļu pašvaldības administrācijas nodaļa) |
| 4. | Gulbenes novada pašvaldība | Gulbenes novada būvvalde |
| 5. | Limbažu novada pašvaldība | Limbažu novada pašvaldības administrācijas Būvvalde |
| 6. | Olaines novada pašvaldība | Olaines novada pašvaldības Būvvalde |
| 7. | Saldus novada pašvaldība | Saldus novada būvvalde |
| 8. | Tērvetes novada pašvaldība | Tērvetes novada būvvalde |
| 9. | Valmieras pilsētas pašvaldība | Valmieras pilsētas Būvvalde |
| 10. | Ventspils novada pašvaldība | Ventspils novada pašvaldības Būvvalde |

1. Revīzijas ietvaros, veicot pārbaudes pašvaldībās un 18. tabulā norādītajās būvvaldēs, tika vērtēts, vai plānotie kontroles pasākumi tiek īstenoti pēc risku pieejā balstītiem atlases kritērijiem, kāda ir būvvalžu sadarbība informācijas iegūšanā un vai pēc būvinspektoru atzinumiem tiek pieņemti visi nepieciešamie lēmumi apdraudējuma novēršanai.

## Vai plānotie kontroles pasākumi tiek veikti pēc risku pieejā balstītiem būvju atlases kritērijiem?

1. Revīzijas apjomā iekļauto desmit pašvaldību būvvalžu uzraudzībā ir aptuveni 178 tūkst. ekspluatācijā pieņemtu būvju (skatīt 15. tabulu). Visu 119 pašvaldību būvvalžu uzraudzībā ir aptuveni 1,36 milj.[[214]](#endnote-214) ekspluatācijā pieņemtu būvju, savukārt Birojam ir piekritīgas aptuveni 10 tūkst. [[215]](#endnote-215) šādu būvju.
2. Atbilstoši Būvniecības likumā[[216]](#endnote-216) noteiktajam būvvaldes darbinieku sastāvā ir jābūt vismaz vienam arhitektam un vienam būvinspektoram.
3. Piecu pašvaldību būvvaldēs tiek nodarbināti divi būvinspektori, savukārt piecās tiek nodrošināts tikai likumā noteiktais minimālais būvinspektoru skaits, tostarp, piemēram, Tērvetes novada pašvaldībā būvinspektors tiek nodarbināts tikai uz ceturtdaļslodzi.
4. Arī būvju apjoms uz vienu būvinspektoru revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās ir atšķirīgs (skatīt 20. tabulu), mazākais būvju skaits – 2976 būves – ir Ērgļu novada pašvaldībā, savukārt lielākais būvju skaits ir Daugavpils pilsētas, Olaines un Ventspils novada pašvaldībās – aptuveni 20 tūkst. būvju viena būvinspektora uzraudzībā.

20. tabula

**Ekspluatācijā pieņemtu būvju skaits uz vienu būvinspektoru revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās**

| Institūcija, kurai piekrīt būvvaldes funkcija | Ekspluatācijas kontrolei piekritīgo būvju skaits | Būvinspektoru skaits | Būves uz vienu būvinspektoru (slodze) |
| --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* | *4=2/3* |
| Birojs | 10 000 | 13 | 769 |
| Ērgļu novada pašvaldība | 2947 | 1 | 2947 |
| Tērvetes novada pašvaldība | 3309 | 1 | 3309 |
| Alojas novada pašvaldība | 5001 | 1 | 5001 |
| Valmieras pilsētas pašvaldība | 7460 | 1 | 7460 |
| Ventspils novada pašvaldība | 19 728 | 2 | 9864 |
| Limbažu novada pašvaldība | 20 168 | 2 | 10 084 |
| Saldus novada pašvaldība | 22 829 | 2 | 11 415 |
| Gulbenes novada pašvaldība | 29 095 | 2 | 14 548 |
| Olaines novada pašvaldība | 19 900 | 1 | 19 900 |
| Daugavpils pilsētas pašvaldība | 46 440 | 2 | 23 220 |

1. Pašvaldību būvinspektoru skaits un to ekspluatācijas uzraudzībā esošo būvju apjoms ierobežo veikt visu būvju sistemātisku pārbaudi, kas ir viena no būvju pārbaudes stratēģijām un “ir derīga tad, ja iestādēm ir pietiekami resursi, lai pārbaudītu katru ēku katrā vajadzīgajā posmā[[217]](#endnote-217)”.
2. Gadījumā, ja šādu resursu nav, izšķirošu nozīmi iegūst tas, pēc kādas stratēģijas tiek veiktas ekspluatācijā esošu būvju drošuma pārbaudes gadījumos, kad būvinspektoram ir rīcības brīvība to veikšanā – vai tiek organizētas nejaušas, nemērķētas pārbaudes vai risku pieejā balstītas mērķtiecīgas pārbaudes.

Rīcības brīvība ietver pārbaužu veikšanu pēc būvvaldes iniciatīvas, nevis, piemēram, reaģējot uz iesniegumu par būves neatbilstību drošuma prasībām, kad būvinspektoram atbilstoši administratīvā procesa regulējumam ir pienākums veikt būves pārbaudi.

1. Nemērķētās, nejauša veida pārbaudēs var atklāt vairāk gadījumu, kad tiek pārkāpts būvniecības regulējums, tomēr risku pieejā balstītas pārbaudes ļauj piešķirt resursus tur, kur tie visvairāk vajadzīgi bez kompromisiem sabiedrības drošībai. Šāda pieeja pārbaudēm tiek uzskatīta par inovatīvu, pieaugot vienprātībai par to kā labo praksi.[[218]](#endnote-218)
2. Riskos balstīta pieeja ir ietverta Vispārīgajos būvnoteikumos[[219]](#endnote-219), iedalot būves trijās grupās atkarībā no būvniecības sarežģītības pakāpes un iespējamās ietekmes uz cilvēku dzīvību, veselību un vidi, kur augsta ietekme ir trešās grupas būvēm, vidēja – otrās, bet zema – pirmās grupas būvēm. Attiecīgi normatīvajos aktos katrai būvju grupai veidots atšķirīgs regulējums to būvniecībā, kas revidentu ieskatā būtu arī iemesls veidot dažādas pieejas, uzraugot arī būvju drošumu ekspluatācijas laikā.
3. Arī Birojs savas pārbaudes organizē pēc riskos balstītas pieejas, proti, atbilstoši iekšējam normatīvajam aktam[[220]](#endnote-220) ik gadu sagatavojot kārtējā gada apsekojamo būvju atlases kritērijus un pārbaudāmo būvju apjomā iekļaujot būves, kas atbilst šādiem kritērijiem:
   1. kopš būves pieņemšanas ekspluatācijā ir pagājuši vairāk kā desmit gadi un būvei nav veikta tehniskā apsekošana;
   2. kopš pēdējās būves tehniskās apsekošanas pagājuši vairāk kā desmit gadi;
   3. būves, kurās atbilstoši iepriekšējo gadu pārbaužu rezultātiem, ņemot vērā to lietošanas veidu un vecumu (ekspluatācijas uzsākšanas gadu), ir konstatēti būtiski pārkāpumi, kas ietekmē būves mehānisko stiprību un stabilitāti vai lietošanas drošību;
   4. ņemot vērā būves lietošanas veidu, tām ir paredzamas smagākas sagrūšanas sekas;
   5. sākot ar 2019. gada 1. oktobri, būves, par kurām Būvniecības informācijas sistēmā nav pieejama informācija par to tehnisko apsekošanu vai kurām tehniskajā apsekošanā konstatētas būtiskas neatbilstības.
4. Revīzijā ir konstatēts, ka pašvaldības salīdzinājumā ar Biroju nav izdevušas normatīvos aktus par kārtību, kādā veicama būvju ekspluatācijas kontrole.
5. Būvvaldes atzinumus par ekspluatācijā pieņemtu būvju pārbaudi galvenokārt sastāda, reaģējot uz iedzīvotāju sūdzībām, retāk – uz citu institūciju iesniegumiem vai pēc savas iniciatīvas. Apsekojot būves pēc savas iniciatīvas, būvvaldes pārbaudes neorganizē pēc iepriekš izstrādāta, risku novērtējumā balstīta plāna un kritērijiem.
6. Atzinumos ir norādes uz “plānveida apsekošanu” kā būvju apsekošanas pamatojumu, tomēr šīs “plānveida apsekošanas” lielākoties organizētas nejauši – piemēram, braucot garām ēkai, tiek ievērots, ka tā ir vidi degradējoša. Retāk šādas pārbaudes ir sistemātiska rakstura, un arī tad –lai nodrošinātu pašvaldības saistošo noteikumu, kas paredz piemērot paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi vidi degradējošām vai sagruvušām ēkām, izpildi (skatīt 21. tabulu).

21. tabula

**Būvinspektoru sastādīto atzinumu par būvju pārbaudi skaits, kontrolējot ekspluatācijā esošu būvju drošumu**

| Pašvaldības administratīvā teritorija | Atzinumu par būvju pārbaudi 2017. un 2018. gadā, kuros vērtēta būves atbilstība Būvniecības likuma 9. pantam, skaits | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Kopā | tajā skaitā | |
| nejaušas pārbaudes | sistemātiskas pārbaudes |
| Gulbenes novads | 40 | 11 | 0 |
| Ērgļu novads | 14 | 7 | 0 |
| Tērvetes novads | 5 | Atzinumos nav norādīts pārbaudes pamatojums | |
| Valmieras pilsēta | 5 | 1 | 0 |
| Ventspils novads | 74 | 7 | 43 |
| Daugavpils pilsēta | 33 (izlase) | 3 | 0 |
| Saldus novads | 16 | 10 | 0 |
| Alojas novads | 9 | 0 | 0 |
| Limbažu novads | 84 | 1 | 19 |
| Olaines novads | 4 | 1 | 0 |
| KOPĀ | **103** | **41** | **62** |

1. Neskatoties uz to, ka būvvaldes biežāk lietojušas nemērķētas, nejauša veida pārbaudes, bet retāk – sistemātiskas pārbaudes, kopējais šādu pārbaužu relatīvi nelielais apjoms (103 pārbaudes) liecina, ka plānveida pārbaužu veikšana būvvaldēs nav izplatīta prakse.
2. Iemesls, kādēļ būvvaldes maz iesaistās patstāvīgi plānotu ekspluatācijā esošu būvju drošuma kontrolē, lielākoties to veicot, tikai saņemot ieinteresētās personas sūdzību, būvvaldēs tiek saistīts ar ierobežotiem cilvēkresursiem.
3. Veicot salīdzinājumu, cik viens būvinspektors vidēji sagatavo atzinumus revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās, konstatēts, ka to skaits būtiski atšķiras pašvaldību starpā. Pašvaldības, kurās būvju skaits uz vienu būvinspektoru ir lielāks nekā citās pašvaldībās, spēj sagatavot vairāk atzinumu, nekā pašvaldībās ar mazāku būvju skaitu uz vienu būvinspektoru.
4. Piemēram, Ventspils novada pašvaldības būvvalde ir sagatavojusi vidēji 74, bet Limbažu novada pašvaldību būvvalde – 84 atzinumus uz vienu būvinspektoru, kamēr citas pašvaldības ar mazāku būvju skaitu – Olaines, Alojas, Ērgļu novada pašvaldības – ir sagatavojušas no četriem līdz 14 atzinumiem uz vienu būvinspektoru. Arī Biroja atzinumu skaits uz vienu būvinspektoru salīdzinājumā ar šīm pašvaldībām ir krietni lielāks jeb 85 atzinumi uz vienu būvinspektoru (skatīt 22. tabulu).

22. tabula

**Vidējais sastādīto atzinumu par būvju pārbaudi skaits uz vienu būvinspektoru revidējamā laika posmā**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Organizācija | Vidējais būvju apjoms uz vienu būvinspektoru | Atzinumu skaits | Būvinspektoru skaits | Vidējais atzinumu skaits uz vienu inspektoru |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5=3/4* |
| Birojs | 769 | 1106[[221]](#endnote-221) | 13 | 85 |
| Gulbenes novada pašvaldība | 14 608 | 40 | 2 | 20 |
| Ērgļu novada pašvaldība | 2 976 | 14 | 1 | 14 |
| Tērvetes novada pašvaldība | 3 330 | 5 | 1 | 5 |
| Valmieras pilsētas pašvaldība | 7 595 | 5 | 1 | 5 |
| Ventspils novada pašvaldība | 19 809 | 74 | 2 | 37 |
| Saldus novada pašvaldība | 11 496 | 16 | 2 | 8 |
| Alojas novada pašvaldība | 5 028 | 9 | 1 | 9 |
| Limbažu novada pašvaldība | 10 129 | 84 | 2 | 42 |
| Olaines novada pašvaldība | 19 957 | 4 | 1 | 4 |

1. Apstāklis, ka pašvaldības, ar lielāku būvju skaitu uz vienu būvinspektoru spēj sagatavot vairāk atzinumu, liecina par iespēju arī pārējām būvvaldēm kāpināt sagatavoto atzinumu apjomu, tādējādi uzlabojot kopējo situāciju drošuma jomā.

## Vai būvvaldes iegūst nepieciešamo informāciju un sadarbojas ar citām institūcijām, lai novērstu drošuma prasībām neatbilstošu būvju radīto apdraudējumu?

1. Revīzijā konstatēts, ka būvvaldes neapkopo būtisku informāciju, kas ļautu tām plānot un veikt ēku ekspluatācijas kontroli (piemēram, par ēku vecumu, to nolietošanās pakāpi, pēdējo tehnisko apsekošanu u.c.) pēc risku vadības principiem. Tomēr revīzijā konstatēts, ka šāda informācija tām ir salīdzinoši viegli pieejama.
2. Pašvaldībām kopš 2015. gada ir iespēja bez maksas saņemt aktuālos Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datus, tajā skaitā par būves vecumu, apjomu, nolietojumu, konstruktīvajiem elementiem, galveno lietošanas veidu u.c., kas kā kritēriji var tikt izmantoti, plānojot būvju ekspluatācijas kontroli pēc risku pieejas.
3. Piemēram, revidentiem lūdzot būvvaldēm iesniegt informāciju par pašvaldības administratīvajā teritorijā esošajām publiskajām ēkām, kuru kontroli neveic Birojs (publiskās būves ir tikai daļa no kopējā būvju apjoma, kas ir būvvalžu uzraudzībā), būvvaldes spēja šādu informāciju sagatavot pēc datiem, kas pašvaldībā tiek izmantoti NĪN administrēšanas vajadzībām.
4. Pirms revidentu lūguma iesniegt šādus datus pašvaldības šādu informāciju savām vajadzībām neieguva. Līdz ar to faktiski iepriekš būvvaldēm nemaz nebija informācijas par kopējo būvju apjomu, kas ir tām jāuzrauga, veicot drošuma kontroli (skatīt 23. tabulu).

23. tabula

**Publisko būvju skaits pašvaldībās**

| Pašvaldības administratīvā teritorija | Publisko būvju skaits | Kopējais būvju skaits bez Biroja pārraudzībā esošajām ēkām[[222]](#endnote-222) |
| --- | --- | --- |
| Gulbenes novads | 187 | 29 217 |
| Ērgļu novads | informāciju neapkopo | 2976 |
| Tērvetes novads | informāciju neapkopo | 3330 |
| Valmieras pilsēta | informāciju neapkopo | 7595 |
| Ventspils novads | 68 | 19 809 |
| Daugavpils pilsēta | informāciju neapkopo | 46 818 |
| Saldus novads | 205 | 22 993 |
| Alojas novads | informāciju neapkopo | 5028 |
| Limbažu novads | 248 | 20 258 |
| Olaines novads | 11 (nav iekļautas telpu grupas) | 19 957 |

1. Būvvaldes arī neizmanto iespēju iegūt informāciju no citām valsts institūcijām, kuru rīcībā ir ziņas par būvēm, kurās pastāv apdraudējuma riski, piemēram, ugunsdrošības aspektos (Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests), veselības (Veselības inspekcija) un vides (Valsts vides dienests) aspektos. Arī kultūras pieminekļu apsekošanas rezultāti (Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija) var liecināt par ēkas drošības problēmām.
2. Piemēram, Birojam ir noslēgts sadarbības līgums ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu par informācijas sniegšanu. Saņemot informāciju no dienesta par būvē notikušu ugunsgrēku, Birojs veic neplānotu būves drošības kontroli, jo ugunsgrēks var ietekmēt būves kopējo tehnisko stāvokli.[[223]](#endnote-223)
3. Būvvaldes šādus sadarbības līgumus ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu nav noslēgušas, un kopumā to sadarbība ar dienestu informācijas iegūšanā, kas ļautu veikt pārbaudes pēc dzīvojamās mājās notikušiem ugunsgrēkiem, raksturojama kā vāja.
4. 2017. un 2018. gadā ir notikuši 333 ugunsgrēki pašvaldību administratīvajās teritorijās esošajās dzīvojamās mājās (skatīt 24. tabulu)[[224]](#endnote-224), tomēr būvvalžu pārbaudes pēc tiem nav veiktas, izņemot vienu pārbaudi Saldus novadā un divas – Limbažu novadā.

24. tabula

**Ugunsgrēku skaits dzīvojamās mājās revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību administratīvajās teritorijās**

| Pašvaldības administratīvā teritorija | Ugunsgrēku skaits dzīvojamās mājās 2017. un 2018. gadā | Veikto neplānoto (ārpuskārtas) pārbaužu skaits dzīvojamās mājās pēc ugunsgrēkiem |
| --- | --- | --- |
| Gulbenes novads | 40 | 0 |
| Ērgļu novads | 10 | 0 |
| Tērvetes novads | 3 | 0 |
| Valmieras pilsēta | 29 | 0 |
| Ventspils novads | 28 | 0 |
| Daugavpils pilsēta | 149 | 0 |
| Saldus novads | 15 | 1 |
| Alojas novads | 4 | 0 |
| Limbažu novads | 23 | 2 |
| Olaines novads | 32 | 0 |

1. Arī citu tās pašas pašvaldības institūciju rīcībā ir informācija, kas liecina par apdraudējuma riskiem un ko būvvaldes varētu izmantot drošuma kontroļu plānošanai un veikšanai, tomēr visbiežāk tas netiek darīts.
2. Piemēram, Valmieras novada pašvaldības Vidi degradējošu ēku (būvju) un nekoptu teritoriju apzināšanas komisija 2017. un 2018. gadā apsekojusi 43 būves[[225]](#endnote-225), no kurām 26 būvēs konstatējusi apdraudējumu cilvēku drošībai. Tomēr būvvalde tikai divos gadījumos, balstoties uz šo informāciju, veikusi būvju ekspluatācijas kontroli.
3. Savukārt Gulbenes novada pašvaldības policija, kontrolējot būvju un teritoriju uzturēšanas prasību ievērošanu, 15 nekustamajos īpašumos konstatējusi[[226]](#endnote-226) tajā skaitā nepieciešamību veikt būvju sakārtošanu vai nojaukšanu to tehniskā stāvokļa dēļ. Būvvalde, balstoties uz šo informāciju, revidējamā laika posmā tikai trijos gadījumos veikusi šo būvju ekspluatācijas pārbaudes.



Daugavpils pilsētas pašvaldības būvvalde sadarbojas ar pašvaldības policiju, tādējādi sekmējot ēku drošumu pašvaldības administratīvajā teritorijā.

1. Par būvju neatbilstību drošuma prasībām būvvalde nav tikusi informēta arī Gulbenes novada domes Avārijas stāvoklī un pamesto būvju apzināšanas komisijas darbības laikā, lai gan 2017. gadā konstatēti pieci būvju neatbilstības gadījumi.
2. Pozitīva sadarbības pieredze, būvvaldei veicot pārbaudes, pamatojoties uz pašvaldības policijas sniegto informāciju, konstatēta Daugavpils pilsētas pašvaldībā.
3. Vienlaikus, intervējot pašvaldības un to būvvaldes par tām pašvaldību administratīvajā teritorijā esošajām būvēm, kurās pastāv apdraudējuma riski, esam noskaidrojuši, ka tām ir informācija par šādām būvēm, tomēr pārbaudes lielākoties tajās netiek organizētas, piemēram:
   1. Ērgļu novada pašvaldības būvvalde norādīja, ka “būvvalde zina, kur ir tās riskantās krāsniņas. Ir tāda kārtība pašvaldībā, ko iedzīvotāji zina, ka tad, ja kāds grib kaut ko mainīt, atteikties no apkures – ir jāatnāk uz būvvaldi. Un tikko kāds izrāda iniciatīvu – būvvalde iet un apseko. Bet tā, ka tiktu apsekotas visas šīs mājas, kur vēsturiski ir šīs krāsniņas izbūvētas – tā nav” [[227]](#endnote-227);
   2. Gulbenes novada pašvaldības būvvaldes ieskatā “prioritāri būtu jāpārbauda visas tās publiskās ēkas, kas nav Būvniecības valsts kontroles biroja pārraudzībā, visi ofisi, veikali. Tur īpašnieki veic pārbūves, neinformējot būvvaldi (..), kas rada vislielāko apdraudējumu, tiek nojauktas nenesošās sienas, taču arī, piemēram, paneļu mājām tās ir svarīgas, lai nodrošinātu ēkas mehānisko stiprību un drošību” [[228]](#endnote-228);
   3. Saldus novada pašvaldība būvvalde norādīja, ka “Mājās, kas atrodas pagastos, ir problēmas ar apkuri. Šobrīd gan tam tiek pievērsta uzmanība, skursteņslauķi sniedz atzinumus, VUGD arī izlases veidā ir gājuši pārbaudēs, bet nu tur arī inspektoru ir tik cik ir. Arī Saldus novadā ir problēma ar dūmvadu neatbilstošu izbūvēšanu, bet nu ja nav sūdzību, tad būvvalde šādas mājas apsekot neiet” [[229]](#endnote-229);
   4. Tērvetes novada pašvaldība norādīja: “Ir Zelmeņos dzīvokļu mājām tās problēmas ar tām krāsniņām un skursteņiem, bet būvvaldei nav bijis neviens aicinājums apsekot šīs mājas. Iespējams, tas varētu būt viens no gadījumiem, kad būvvalde pēc savas iniciatīvas varētu doties šīs mājas apsekot, bet problēma jau sāktos tad, ja būvvalde atklātu nopietnas lietas, tad kur piesaistīt finansējumu gan padziļinātai tehniskajai apsekošanai gan problēmu novēršanai, ja mājai ir maz uzkrājumu?” [[230]](#endnote-230).

## Vai pēc būvinspektora atzinuma sagatavošanas seko visi nepieciešamie lēmumi un darbības apdraudējuma novēršanai?

1. Gadījumos, kad īpašnieks neizpilda normatīvajos aktos noteiktos pienākumus – lai novērstu bīstamību, ko rada drošuma prasībām neatbilstošas būves –, likumdevējs ir paredzējis būvvaldes un pašvaldības iesaisti, veicot drošuma kontroli un pieņemot īpašniekam saistošus lēmumus īpašuma sakārtošanai un apdraudējuma novēršanai, un, ja šis lēmums netiek pildīts, – attiecīgi rīkoties, lai panāktu tā piespiedu izpildi vai aizvietotājizpildi.
2. Līdz ar to būvvaldes un pašvaldības pienākums pēc būvinspektora atzinuma sagatavošanas ir pieņemt kādu no ekspluatācijas uzraudzības ietvaros paredzētajiem lēmumiem bīstamības novēršanai, ja vien nav pamats pieņemt lēmumu par lietas izbeigšanu faktu trūkuma vai nelietderīguma dēļ[[231]](#endnote-231).



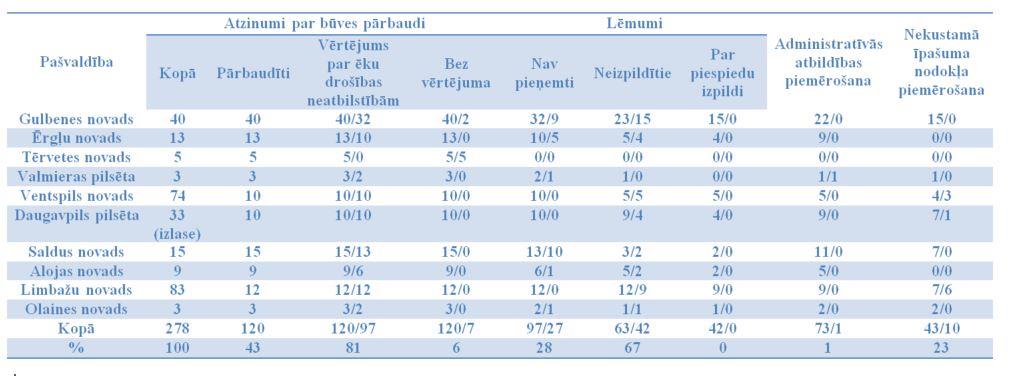
Lēmumi, kurus atkarībā no būvinspektora atzinumā norādītā pieņem būvvalde pēc atzinuma sagatavošanas:

* uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti;
* uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību;
* ja konstatēta būves bīstamība, – aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai;
* ja būve vai atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, – aizliegt būves vai atsevišķas telpas ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli.

1. Savukārt, ja būvinspektora atzinumā konstatētie fakti un vērtējums par būves atbilstību Būvniecības likumam liecina par iespējamu administratīvā pārkāpuma izdarīšanu (piemēram, būvniecības noteikumu pārkāpšana pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā), pašvaldību būvvalde triju darba dienu laikā pieņem arī lēmumu par administratīvā pārkāpuma lietvedības uzsākšanu vai par atteikšanos uzsākt administratīvā pārkāpuma lietvedību[[232]](#endnote-232).
2. Par būvniecības noteikumu pārkāpšanu pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā nav paredzēta kriminālatbildība, lai gan Tieslietu ministrijas pastāvīgā Krimināllikuma darba grupa tās noteikšanai iesniedza Saeimas Juridiskajai komisijai attiecīgu priekšlikumu[[233]](#endnote-233), kas likumprojekta izskatīšanas gaitā komisijā gan nav atbalstīts.
3. Tāpat gadījumos, kad atzinumā konstatētas sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves esamība un pašvaldība par šādiem objektiem izvēlējusies saistošajos noteikumos noteikt paaugstinātu NĪN likmi, būvinspektora atzinums ir pamats arī paaugstinātas NĪN likmes piemērošanai.
4. Paaugstinātu NĪN likmi par sagruvušām vai cilvēku drošību apdraudošām būvēm revidējamā laika posmā bija noteikušas astoņas revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības[[234]](#endnote-234). Saistošos noteikumus par paaugstinātu nodokļa likmi piemērošanu šādām būvēm nebija izdevušas Ērgļu un Tērvetes novada pašvaldības.
5. Lai pārbaudītu, vai pēc būvvalžu atzinumiem par būvju pārbaudi seko visi attiecīgie lēmumi apdraudējuma novēršanai, revīzijā tika izskatīti būvvalžu atzinumi un tiem sekojošie lēmumi, tajā skaitā arī par to, vai ir ticis piemērots administratīvais sods un paaugstināta NĪN likme (skatīt 25. tabulu).

25. tabula

**Atzinumi par būvju pārbaudi un sekojošie lēmumi**



1. No izlasē iekļautajiem 120 atzinumiem:
   1. 97 gadījumos būvinspektori konstatējuši, ka būvju īpašnieki nav nodrošinājuši būvju drošību un atbilstību Būvniecības likumā būvei izvirzītajām būtiskajām prasībām;
   2. būvju īpašniekiem saistoši lēmumi, lai novērstu konstatētās neatbilstības, nav pieņemti 28 % gadījumu jeb 27 gadījumos;
   3. pēc 63 atzinumu sagatavošanas, sakarā ar kuriem būvju īpašniekiem pieņemti saistoši lēmumi, būvju īpašnieki nav izpildījuši tiem uzliktos pienākumus 67 % jeb 42 gadījumos. Par neizpildītajiem lēmumiem nevienā gadījumā nebija uzsākta vai ierosināta pieņemtā lēmuma piespiedu izpilde.
2. 73 atzinumos konstatētie fakti liecina par Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152. pantā paredzētajiem pārkāpumiem, tomēr lēmumi administratīvās pārkāpuma lietvedības ietvaros pieņemti tikai viena atzinuma gadījumā. Savukārt no 43 atzinumiem, kuros konstatētas sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves, tikai pēc desmit atzinumiem jeb 23 % gadījumu ir ticis paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis.

Ieteikums

1. Lai uzlabotu ēku drošības kontroļu efektivitāti:
   1. pašvaldību būvvaldēm palielināt risku novērtējumā balstītu pārbaužu īpatsvaru;
   2. pašvaldībām izvērtēt nepieciešamību mainīt institucionālo padotības formu un saturu, tā veicinot būvvaldes funkciju veicošo institūciju un amatpersonu neatkarību un lēmumu izpildes rezultātu uzlabošanos.

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

## Revīzijas mērķis

1. Revīzijas mērķis ir iegūt pārliecību, ka tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām.

## Juridiskais pamatojums

1. Likumības un lietderības revīzija “Vai tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām?” Ministrijā un desmit – Daugavpils un Valmieras pilsēta, Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes, Ventspils novada – pašvaldībās veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles 2018. gada darba plānu, Piektā revīzijas departamenta 02.11.2018. revīzijas grafiku Nr. 2.4.1–45/2018 un 18.04.2019. revīzijas grafika grozījumiem.
2. Revīziju veica revīzijas grupas vadītāja valsts revidente-juriste Aleksandra Bērziņa, valsts revidente Vineta Miķelsone un valsts revidents-jurists Gints Puriņš.

## Revidentu un revidējamo vienību atbildība

1. Valsts kontroles revidenti ir atbildīgi par revīzijas ziņojuma sniegšanu, kas pamatojas uz revīzijas laikā gūtiem atbilstošiem, pietiekamiem un ticamiem revīzijas pierādījumiem.
2. Ministrija un desmit – Daugavpils un Valmieras pilsētas, Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes, Ventspils novada – pašvaldības ir atbildīgas par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

## Revīzijas apjoms un ierobežojumi

1. Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par revīzijas apjomā iekļauto revidējamo vienību – Ministrijas un desmit pašvaldību (Daugavpils un Valmieras pilsēta, Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes, Ventspils novads) – veiktajiem pasākumiem pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām.
2. Revīzija tika veikta par laika posmu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim. Atsevišķos gadījumos darījumi tika izvērtēti arī ārpus revidējamā laika posma.
3. Revīzijas apjomā iekļauta:
   1. Ministrija, izvērtējot tās darbības mājokļu un būvniecības politikas izstrādē un ieviešanā;
   2. desmit pašvaldības – Daugavpils un Valmieras pilsēta, Alojas, Ērgļu, Gulbenes, Limbažu, Olaines, Saldus, Tērvetes novads –, izvērtējot, kā tiek uzturētās to īpašumā esošas dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas, pārvaldītas citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un kontrolēts ekspluatācijā pieņemtu ēku drošums.
4. Revīzijā netika vērtēts, vai pašvaldības daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem pamatoti un atbilstoši normatīvo aktu prasībām ir noteikušas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu.

## Revīzijas kritēriji

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Revīzijas jautājumi | Revīzijas kritēriji | Kritērijs ir sasniegts/nav sasniegts |
| Vai esošās rīcībpolitikas un ēku drošuma nodrošināšanā iesaistīto institūciju darbības rezultātā ēkās nepastāv bojājumi, kas rada vai var radīt papildu izmaksas ēku īpašniekiem vai sabiedrībām? | Ēku īpašniekiem un sabiedrībai netiek radīti izdevumi pienākumu neizpildes dēļ:   * nav radušās avārijas situācijas, ugunsgrēki pašvaldības kapitālsabiedrības pienākumu neizpildes rezultātā; * ēkās nav konstatēti tādi bojājumi, kas būtiski samazina īpašuma vērtību; * ēkās nav konstatēti tādi bojājumi, kas rada veselības un dzīvības apdraudējumu. | * Kritērijs nav sasniegts.   Esošā rīcībpolitika nenovērš ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas. Revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību kā īpašnieku, pārvaldītāju un drošuma kontrolētāju pienākumu izpilde nav atbilstoša normatīvajiem aktiem un labajai praksei.  Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas ir pašvaldību pārvaldīšanā, ir konstatētas avārijas situācijas. Zaudējumu segšanai apdrošinātājiem pašvaldību kapitālsabiedrības ir izlietojušas kapitālsabiedrības finanšu līdzekļus.  76 % daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pastāv būtiski bojājumi, kuru novēršanai (nepieciešama jumta seguma, notekcauruļu, ūdens un kanalizācijas cauruļvadu, elektroinstalācijas nomaiņa) nepieciešami apjomīgi ieguldījumi tuvākajā nākotnē.  Vismaz 51 daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir ar ugunsdrošības prasību neievērošanu saistīti bojājumi (neatbilstoša apkures ierīču, dūmvadu izbūve un ekspluatācija, kritiskā stāvoklī esoša elektroinstalācija), kas rada veselības un dzīvības apdraudējumu. |
| Vai tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām? | | |
| Vai Ministrijas kā par būvniecības un mājokļu politikas izstrādi un ieviešanu atbildīgās institūcijas rīcība ir atbilstoša normatīvajā aktā[[235]](#endnote-235) noteiktajiem politikas plānošanas principiem un ir vērsta uz to, lai tiktu nodrošināta ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstība drošuma prasībām, kā arī spēs nodrošināt ilgtspējīgas attīstības mērķa – *līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem –,* sasniegšanu? | Attīstības plānošanas sistēmas likumā[[236]](#endnote-236) noteiktie principi.  Ja politikas plānošanā netiek ievēroti normatīvajā aktā noteiktie principi, tad Ministrijas rīcība nav atbilstoša normatīvā akta prasībām un nav izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām, un, iespējams, nespēs nodrošināt ilgtspējīgas attīstības mērķa – *līdz 2030.gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem –,* sasniegšanu | * Kritērijs nav sasniegts.   Lai arī ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma jomā pastāv problēmas jau vairākus gadus, Ministrija nav izstrādājusi politikas plānošanas dokumentu.  Veids, kādā tiek izvēlēti politikas instrumenti, nenodrošina politikas veidotāja darbības atbilstību Attīstības plānošanas sistēmas likuma principiem (sasaistes un saskaņotības, pierādījumu izmantošanas, uzraudzības un novērtēšanas, finansiālo iespēju principi). Esošā rīcībpolitika (politikas instrumenti) arī nerisina ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma jomā pastāvošās problēmas. |
| Vai Pašvaldību kā ēku īpašnieku, pārvaldītāju un drošuma kontrolētāju pienākumu izpilde ir atbilstoša normatīvo aktu prasībām un labajai praksei? | | |
| Vai Pašvaldību rīcība, pārvaldot tai un citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, atbilst normatīvo aktu prasībām? | Normatīvajos aktos[[237]](#endnote-237) noteiktās prasības dzīvojamo māju uzturēšanai.  Ja izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas process neatbilst normatīvo aktu prasībām, tad pašvaldības rīcība nav atbilstoša normatīvo aktu prasībām un nav izpildīti visi priekšnoteikumi pašvaldības pārvaldībā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atbilstībai drošuma prasībām. | * Kritērijs nav sasniegts.   Vairāk nekā pusei no izlasē iekļautajām pašvaldību pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa noteikta, nesagatavojot tāmi katram gadam.  Savukārt tajos gadījumos, kad tāme tika sagatavota, nav veiktas visas nepieciešamās darbības, lai noteiktu tādu maksu, kas ļautu pārvaldniekam novērst mājā esošos bojājumus. Ne visos gadījumos veikta vizuālā apsekošana, tajā konstatētie bojājumi ietverti uzturēšanas darbu plānā, bojājumu novēršanai paredzēto darbu izmaksas ietvertas tāmē, lai varētu noteikt atbilstošu maksu.  Revīzijā ir konstatēts, ka arī ārpuskārtas remonts netiek veikts. |
| Vai Pašvaldību īpašumā esošo nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas process atbilst normatīvo aktu prasībām un labajai praksei? | Valsts īpašumu pārvaldīšanai ieteiktajai[[238]](#endnote-238) kārtībai nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanai, veikšanai un pārraudzībai.  Ja izlasē iekļauto nedzīvojamo ēku process neatbilst atbilst valsts īpašumu pārvaldīšanai ieteiktajai[[239]](#endnote-239) kārtībai nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanai, veikšanai un pārraudzībai, tad pašvaldības rīcība nav atbilstoša labajai praksei un nav izpildīti visi priekšnoteikumi pašvaldību īpašumā esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām. | * Kritērijs sasniegts daļēji.   Pašvaldību nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas prakse ir daļēji atbilstoša labajai praksei, jo apsaimniekošanas vajadzību visaptveroša identifikācija un nepieciešamo darbību plānošana ir nepietiekoša, kādēļ nepieciešami uzlabojumi, tajā skaitā apsaimniekošanas pasākumu plānošanā, vizuālās apskates veikšanā un nekustamā īpašuma lietas vešanā. |
| Vai Pašvaldības nodrošina normatīvā akta prasībām un labajai praksei atbilstošu ekspluatācijā pieņemtas ēkas drošuma kontroli? | Būvniecības likumā noteiktie principi  Biroja ekspluatācijas kontroli reglamentējošie normatīvie akti (labā prakse)  Ja ekspluatācijā pieņemtu būvju drošuma kontrole netiek veikta atbilstoši normatīvā akta prasībām un labajai praksei, tad pašvaldības rīcība nav atbilstoša un nav izpildīti visi priekšnoteikumi kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām. | * Kritērijs sasniegts daļēji.   Pašvaldības īsteno būvju ekspluatācijas kontroli, tomēr tās neizmanto iespēju veikt kontroles pasākumus pēc risku pieejā balstītiem būvju atlases kritērijiem, kas ir labā prakse.  Netiek ievērota labā prakse veikt būvju ekspluatācijas kontroli pēc dzīvojamās mājas notikušiem ugunsgrēkiem (tie var ietekmēt būves kopējo tehnisko stāvokli).  Savukārt pēc būvinspektora atzinuma sastādīšanas ne vienmēr tiek īstenoti pārējie nepieciešamie (normatīvajos aktos noteiktie) būvju ekspluatācijas kontroles pasākumi – lēmuma pieņemšana un, ja attiecināms, arī nodokļa likmes celšana un administratīvā soda uzlikšana. |

## Revīzijas metodes

1. Revīzijas mērķu sasniegšanai izmantotas turpmāk minētās revīzijas pierādījumu iegūšanas metodes:
   1. tika analizēti Ministrijas izstrādātie dokumenti mājokļu un būvniecības politikas jomā, lai noskaidrotu, vai tās darbība atbilst Attīstības plānošanas sistēmas likumā[[240]](#endnote-240) noteiktajiem attīstības plānošanas principiem un ir vērsta uz to, lai tiktu nodrošināts pašvaldību īpašumā, pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku drošums un ilgtspējīgas attīstības mērķu sasniegšana;
   2. tika analizēti pašvaldību un to kapitālsabiedrību sagatavotie dokumenti, pārvaldot pašvaldību īpašumā esošas dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas, kā arī citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, pārbaudot, vai tiek veiktas visas nepieciešamās darbības ēku fiziskai uzturēšanai un apdraudējuma novēršanai – vai tiek noteikts ēku tehniskais stāvoklis, vai tiek sagatavots plāns bojājumu novēršanai, vai tiek veikts ārpus kārtas remonts, vai tiek pieprasītas izmaksas (un saņemts apstiprinājums to iekļaušanai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē pārvaldīšanas līguma gadījumā) un veikti darbi bojājumu novēršanai;
   3. tika analizēti pašvaldību un būvvalžu sagatavotie dokumenti un intervētas atbildīgās amatpersonas, lai noskaidrotu, vai to darbība, veicot ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontroli, atbilst labajai praksei – Biroja darbību reglamentējošajiem iekšējiem normatīvajiem aktiem, tajā skaitā vērtējot, pēc kādiem principiem būvvaldes veikušas vizuālo apskati, vai ir sekojušas visas darbības apdraudējuma novēršanai;
   4. tika analizēti Valsts ugunsdzēšanas un glābšanas dienesta un Biroja pārbaužu rezultāti pašvaldību pārvaldībā esošajās dzīvojamās un nedzīvojamajās ēkās – vai pārbaudēs ir konstatēta tādu prasību neievērošana, kas bija jānodrošina pašvaldībai kā īpašniecei vai pārvaldītājai;
   5. tika izmantots eksperta darbs, lai noteiktu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli tajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurās pašvaldība kā pārvaldītāja to nav noteikusi un maksa tiek noteikta, pamatojoties uz iedzīvotāju maksātspēju, nevis uz nepieciešamajiem darbiem ēkas fiziskai uzturēšanai un apdraudējuma novēršanai;
   6. tika analizēti tiesu nolēmumi, ar zaudējumu pieprasīšanu un apmaksu saistītie dokumenti, drošību kontrolējošo institūciju informācija, piemēram, par ugunsgrēkiem un to iemesliem, informācija no citām institūcijām par normatīvo aktu prasībām neatbilstošu elementu radīto kaitējumu, piemēram, veselībai, kas var radīt papildu izdevumus ēku īpašniekiem un sabiedrībai.

Sektora vadītājaE. Andruce

Departamenta direktors E. Korčagins

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI

PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO

PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

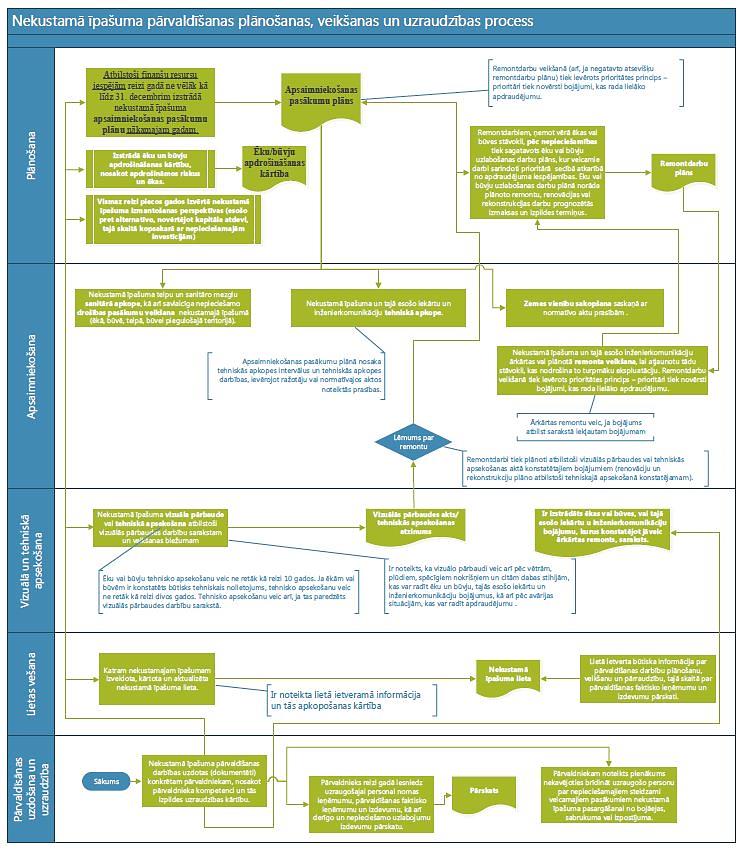
1. pielikums. Izlasē iekļauto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kurām konstatēti būtiski bojājumi.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pašvaldības nosaukums | Izlasē iekļauto pārvaldībā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits | Dzīvojamo māju, kurām revidenti varēja noteikt bojājumus vai to stāvokli noteica revīzijā piesaistītais eksperts, skaits | Dzīvojamo māju, kurā konstatēti ar ugunsdrošības prasību neievērošanu saistīti bojājumi, skaits | Dzīvojamo māju, kurās konstatēti citi būtiski bojājumi (jumta seguma caurtece vai to neatbilstošs stāvoklis, mitri pamati) skaits |
| Valmieras pilsēta | 10 | 10 | 7 | 10 |
| Daugavpils pilsēta | 15 | 15 | 8 | 13 |
| Olaines novads | 12 | 12 | 4 | 9 |
| Ventspils novads | 15 | 6 | 8 | 6 |
| Gulbenes novads | 15 | 11 | 4 | 7 |
| Tērvetes novads | 8 | 8 | 3 | 4 |
| Saldus novads | 13 | 8 | 5 | 4 |
| Alojas novads | 8 | 8 | 6 | 6 |
| Ērgļu novads | 8 | 4 | 2 | 3 |
| Limbažu novads | 15 | 0 | 4 | 0 |
| KOPĀ | **119** | 82 | **51** | 62 |

2. pielikums. Pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktais dzīvojamo māju īpašniekiem sniegtās palīdzības apjoms.

| Nr.  p.k. |  | Ar saistošajiem noteikumiem noteiktais sniedzamās palīdzības apmērs | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pašvaldības nosaukums | Energoefektivitātes pasākumu veikšanai | Renovācijai | Piesaistītā zemesgabala labiekārtošanai |
| 1. | Daugavpils pilsētas pašvaldība | * bēniņu pārseguma siltināšanai 30 % no faktiskajām izmaksām; * kāpņu telpu logu un durvju bloku nomaiņai vai atjaunošanai 30 % no faktiskajām izmaksām; * jumta seguma remontdarbiem 30 % no faktiskajām izmaksām; * bēniņu pārseguma siltināšanai 30 % no faktiskajām izmaksām, ja jauns jumta segums uzbūvēts pēdējo 10 gadu laikā; * remontdarbiem, kas saistīti ar ūdens apgādes sistēmas un siltumapgādes sistēmas cauruļvadu siltināšanu 30 % no faktiskajām izmaksām; * gala sienu siltināšanas darbiem 30 % no faktiskajām izmaksām, bet ne vairāk kā 10000 *euro* bez PVN; * impulsa devēju uzstādīšanai dzīvokļos esošajām siltumierīcēm individuālās siltumenerģijas un karstā ūdens uzskaites veikšanai 70 % no faktiskajām izmaksām; * tehniskā projekta un ēkas energosertifikāta izstrādei, ja dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši lēmumu par dalību dzīvojamās mājas renovācijas programmā 80 % no faktiskajām izmaksām. | * daudzdzīvokļu dzīvojamo māju konstruktīvo elementu atjaunošanas darbiem 50 % apmērā no atbalstāmām izmaksām, nepārsniedzot 8,00 *euro* bez PVN uz 1 kvadrātmetru dzīvojamās mājas kopējās dzīvokļu īpašumu platības, bet ne vairāk kā 13 000 *euro* bez PVN; * daudzdzīvokļu dzīvojamo māju balkonu atjaunošanas darbiem ne vairāk kā 25 % no atbalstāmām izmaksām; * tehniskās dokumentācijas izstrādei 100 % apmērā, bet ne vairāk kā 3000 *euro* bez PVN. | * brauktuves, ietves, stāvlaukuma būvniecībai, atjaunošanai ne vairāk kā 70 % apmērā no atbalstāmām izmaksām, bet kopumā ne vairāk kā 10 000 *euro* bez PVN; * apgaismojuma būvniecībai, atjaunošanai 80 % apmērā no atbalstāmām izmaksām, bet ne vairāk kā 3000 *euro* bez PVN, ievērojot nosacījumu, ka katram apgaismojuma punktam (apgaismojuma stabam) izmaksas nepārsniedz 950*euro* bez PVN; * bērnu rotaļu laukuma iekārtošanai 80 % apmērā no atbalstāmām izmaksām, nepārsniedzot 10,00 *euro* bez PVN uz 1 kvadrātmetru dzīvojamās mājas kopējās dzīvokļu īpašuma platības, bet ne vairāk kā 5000 *euro* bez PVN; * tehniskās dokumentācijas izstrādei 100 % apmērā, bet ne vairāk kā 3000*euro* bez PVN. |
| 2. | Valmieras pilsētas pašvaldība | * ēkas energosertifikācijai 80 % no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energosertifikācijas izmaksām, bet ne vairāk kā 300 *euro*; * būvprojekta izstrādei 50 %, bet ne vairāk kā 1 500*euro*; * šādu energoefektivitātes pasākumu veikšanai 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 22 000 *euro*: ārdurvju bloku, logu atjaunošana un/vai nomaiņa koplietošanas telpās, ārējo sienu siltināšana, norobežojošo konstrukciju (pagraba un bēniņu vai pēdējā stāva griestu) pārseguma siltināšana, karstā ūdens un apkures sistēmas cauruļvadu izolācijas ierīkošana vai atjaunošana, citi šajos noteikumos neminēti, bet ēkas energosertifikāta pielikumā minētie pasākumi; * būvuzraudzības izmaksas; * autoruzraudzības izmaksas. | * sertificēta speciālista atzinuma par mājas vai tās daļas tehnisko stāvokli sagatavošanai 50 %, bet ne vairāk kā 145 *euro*; * būvprojekta izstrādei 50 %, bet ne vairāk kā 1 500 *euro*; * dzīvojamās mājas atjaunošanas darbiem, ieskaitot būvuzraudzību un autoruzraudzību, 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 5695 *euro*; * liftu nomaiņa 90 %, bet ne vairāk kā 28 460 *euro*; * ārkārtas situācijas novēršanai Pašvaldības dome var pieņemt atsevišķu lēmumu par līdzfinansējuma piešķiršanu un tā apjomu. | * mājas piebraucamo ceļu, stāvlaukumu, iekšpagalmu un gājēju celiņu atjaunošanai vai izbūvei 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 20 000 *euro*; * mājas servitūtu ceļu seguma atjaunošanai 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 6 000 *euro*; * bērnu rotaļu laukumu ierīkošanai vai esošo laukumu atjaunošanai 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 2 000 *euro*; * mājas zaļās zonas labiekārtošanas darbiem 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 2 000 *euro*; * topogrāfijas un inženierģeoloģijas darbiem 50 % no pakalpojumu kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 200 *euro*; * zemesgabala labiekārtojuma būvprojekta izstrādei 50 % no pakalpojumu kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 1000 *euro*; * pagalma apgaismojuma atjaunošanai un/vai būvniecībai 50 % no pakalpojumu kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 1000 *euro*; * vides pieejamības nodrošināšanai personām ar īpašām vajadzībām 100 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 10 000 *euro*; * daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartāla ēkām piesaistīto zemesgabalu kopīga kompleksa labiekārtošanas būvprojekta izstrādei 90 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 18 000 *euro*. |
| 3. | Alojas novada pašvaldība | 70 % no kopējām dokumentācijas sagatavošanas izmaksām, bet ne vairāk kā 1000 *euro*. | nav | nav |
| 4. | Gulbenes novada pašvaldība | * daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoaudita veikšanai 80 % no energoaudita izmaksām, bet ne vairāk kā 500 *euro;* * daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pilnas tehniskās apsekošanas veikšanai 50 % no tehniskās apsekošanas izmaksām, bet ne vairāk kā 250 *euro*; * dzīvojamās mājas energoefektivitātes pasākuma tehniskās dokumentācijas izstrādei 50 % no tehniskās dokumentācijas izstrādes izmaksām, bet ne vairāk kā 1500 *euro*. | nav | nav |
| 5. | Limbažu novada pašvaldība | 70% no kopējām dokumentācijas sagatavošanas izmaksām, bet ne vairāk kā 1000 *euro*. | Kalendāra gada laikā nepārsniedzot 2500 *euro* šādām aktivitātēm:   * siltumapgādes sistēmas ierīkošanas būvniecības dokumentācijas izstrādei – līdz 2500 *euro*; * būvdarbu būvprojektu, tajā skaitā paskaidrojuma raksta vai apliecinājuma kartes, izstrādei 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 150 *euro*; * dzīvojamās mājas jumta pārbūvei – 30 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 2000 *euro*; * citiem dzīvojamās mājas pārbūves, atjaunošanas darbiem 30% no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 1500 *euro*.   Pašvaldības līdzfinansējuma kopējais apjoms vienas dzīvojamās mājas pārbūvei/atjaunošanai trīs gadu periodā nevar pārsniegt:   * 2500 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir līdz 1000 kvadrātmetri; * 5000 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir no 1001 līdz 2000 kvadrātmetri; * 7500 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir no 2001 kvadrātmetri. | Viena kalendārā gada laikā nepārsniedzot 2500 *euro* un ir ne lielāks kā 50 % no kopējām atbalstāmām izmaksām, un tiek piešķirts šādām aktivitātēm:   * mājas piebraucamo ceļu, stāvlaukumu, iekšpagalmu un gājēju celiņu seguma būvniecībai, pārbūvei vai atjaunošanai 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 1500 *euro*; * bērnu rotaļu laukumu būvniecībai vai esošo laukumu pārbūvei 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 500 *euro*; * energoefektīva apgaismojuma izveidei 50 % no projekta kopējām atbalstāmajām izmaksām, bet ne vairāk kā 500 *euro.*   Pašvaldības līdzfinansējuma kopējais apjoms vienas dzīvojamās mājas piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanai, trīs gadu periodā nevar pārsniegt:   * 2500 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir līdz 1000 kvadrātmetri; * 5000 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir no 1001 līdz 2000 kvadrātmetri; * 7500 *euro* dzīvojamām mājām, kuru kopējā platība ir no 2001 kvadrātmetri. |
| 6. | Saldus novada pašvaldība | 50 % apmērā no labiekārtošanas un energoefektivitātes izmaksām, bet nepārsniedzot 5000 *euro:*   * energoaudita veikšanai; * tehniskās dokumentācijas sagatavošanai; * energoefektivitātes pasākumu realizācijai atbilstoši izstrādātajam tehniskajam projektam vai vienkāršotas atjaunošanas fasādes kartei, likumdošanā noteiktajos gadījumos. | Citu inženiertīklu un saistīto būvju sakārtošana/izbūve, kas nodrošina pamatpakalpojumu pieejamību dzīvokļu īpašumu īpašniekiem: 50 % apmērā no labiekārtošanas un energoefektivitātes izmaksā, bet nepārsniedzot 5000 *euro*. | līdz 1500 *euro* |
| 7. | Ventspils novada pašvaldība | * energoaudita un tehniskās apsekošanas veikšana līdz 90 % no izmaksām, bet ne vairāk kā 400 *euro*; * tehniskās dokumentācijas sagatavošanai:  1. apliecinājuma kartes izstrādāšanai atbilstoši energoaudita atskaitē minētajiem pasākumiem līdz 50 % no izmaksām, bet ne vairāk kā 600*euro*; 2. būvprojekta izstrādāšana atbilstoši energoaudita atskaitē minētajiem pasākumiem līdz 50 % no izmaksām, bet ne vairāk kā 1000 *euro*;  * energoefektivitātes pasākumu kopuma realizācijai atbilstoši izstrādātajam būvprojektam vai vienkāršotas fasādes atjaunošanas apliecinājuma kartei, bet ne vairāk kā 15 % no pasākumu kopējām izmaksām jeb 12000 *euro.* | ne vairāk kā 5000 *euro* | nav |

3. pielikums. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas plānošanas, veikšanas un uzraudzības process.



4. pielikums. Anketa par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu.

| Anketa par nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (lūdzam ierakstīt anketējamās institūcijas nosaukumu) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  p.k. | Jautājumi par pārvaldīšanas darbībām | Vai institūcijā tiek veikta attiecīgā darbība?  (Jā/Nē/Daļēji) | Lūdzam aprakstīt, kādas darbības tiek veiktas institūcijā (ja 1. kolonā norādītā darbība tiek veikta daļēji)? | Lūdzam norādīt nosaukumu dokumentam, kas apliecina darbības veikšanu (ja darbība dokumentēta)? |
|
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| **Apsaimniekošanas plānošana** | | | | |
| 1. | Vai tiek izstrādāts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāns? |  |  |  |
| 2. | Vai apsaimniekošanas pasākumu plāns tiek gatavots katram gadam? |  |  |  |
| 3. | Vai apsaimniekošanas pasākumu plāns tiek gatavots atbilstoši finanšu resursu iespējām? |  |  |  |
| 4. | Vai apsaimniekošanas pasākumu plānā tiek noteikti tehniskās apkopes intervāli un tehniskās apkopes darbības, ievērojot ražotāju vai normatīvajos aktos noteiktās prasības? |  |  |  |
| 5. | Vai apsaimniekošanas pasākumu plānā vai nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskatā tiek norādītas apsaimniekošanas pasākumu plānā ietverto pasākumu plānotās izmaksas? |  |  |  |
| 6. | Vai tiek izstrādāta ēku un būvju apdrošināšanas kārtība, nosakot apdrošināmos riskus un ēkas? |  |  |  |
| 7. | Vai tiek sagatavots ikgadējs nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskats? |  |  |  |
| 8. | Vai vismaz reizi piecos gados tiek izvērtētas nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas (esošā un alternatīvā izmantošana, novērtējot kapitāla atdevi, tajā skaitā kopsakarā ar nepieciešamajām investīcijām)? |  |  |  |
| **Apsaimniekošana** | | | | |
| 9. | Vai tiek veikta nekustamā īpašuma telpu un sanitāro mezglu sanitārā apkope saskaņā ar ikgadējo apsaimniekošanas pasākumu plānu? |  |  |  |
| 10. | Vai tiek veikta nekustamā īpašuma un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskā apkope saskaņā ar ikgadējo apsaimniekošanas pasākumu plānu? |  |  |  |
| 11. | Vai tiek plānoti un veikti nekustamā īpašuma un tajā esošo inženierkomunikāciju remonta darbi? |  |  |  |
| 12. | Vai ārkārtas gadījumos tiek veikti nekustamā īpašuma un tajā esošo inženierkomunikāciju ārkārtas remonta darbi? |  |  |  |
| 13. | Vai remontdarbi tiek plānoti un veikti, ievērojot prioritātes principu – prioritāri tiek novērsti bojājumi, kas rada lielāko apdraudējumu? |  |  |  |
| 14. | Vai tiek veikta ar būvi saistīto zemes vienību sakopšana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām? |  |  |  |
| **Vizuālā pārbaude un tehniskā apsekošana** | | | | |
| 15. | Vai ir sastādīts nekustamā īpašuma vizuālās pārbaudes darbību saraksts, nosakot tajā katras darbības veikšanas biežumu? |  |  |  |
| 16. | Vai vizuālās pārbaudes darbību sarakstā ir noteikti arī gadījumi, kad būves vai tās elementa tehniskā apsekošana veicama vizuālās pārbaudes ietvaros? |  |  |  |
| 17. | Vai tiek veikta nekustamā īpašuma vizuāla pārbaude vai tehniskā apsekošana atbilstoši vizuālās pārbaudes darbību sarakstam un veikšanas biežumam? |  |  |  |
| 18. | Vai ir noteikts, ka vizuālo pārbaudi veic arī pēc vētrām, plūdiem, spēcīgiem nokrišņiem un citām dabas stihijām, kas var radīt ēku un būvju, tajās esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumus, kā arī pēc avārijas situācijām, kas var radīt apdraudējumu? |  |  |  |
| 19. | Vai tiek veikta nekustamā īpašuma vizuālās pārbaudes dokumentēšana, sastādot vizuālās pārbaudes aktu? |  |  |  |
| 20. | Vai ēku vai būvju tehniskā apsekošana tiek veikta ne retāk kā reizi 10 gados un, veicot to arī, ja tas paredzēts vizuālās pārbaudes darbību sarakstā? |  |  |  |
| 21. | Vai ir noteikts, ka ēkām vai būvēm, kurām konstatēts būtisks tehniskais nolietojums, tehniskā apsekošana tiek veikta ne retāk kā reizi divos gados? |  |  |  |
| 22. | Vai ir izstrādāts ēkas vai būves, vai tajā esošo iekārtu u inženierkomunikāciju bojājumu, kurus konstatējot jāveic ārkārtas remonts, saraksts? |  |  |  |
| 23. | Vai remontdarbi tiek plānoti atbilstoši vizuālās pārbaudes vai tehniskās apsekošanas aktā konstatētajiem bojājumiem, ievērojot, ka renovāciju un rekonstrukciju plāno atbilstoši tehniskajā apsekošanā konstatējamam? |  |  |  |
| 24. | Vai gadījumā, kad tiek sagatavots ēku vai būvju uzlabošanas darbu plāns, veicamie darbi tiek sarindoti prioritārā  secībā atkarībā no apdraudējuma iespējamības? |  |  |  |
| 25. | Vai gadījumā, kad tiek sagatavots ēku vai būvju uzlabošanas darbu plāns, tajā ir norādītas plānotā remonta, renovācijas vai rekonstrukcijas darbu prognozētās izmaksas un izpildes termiņi? |  |  |  |
| **Nekustamā īpašuma lietas vešana** | | | | |
| 26. | Vai katram nekustamajam īpašumam ir izveidota, kārtota un aktualizēta nekustamā īpašuma lieta? |  |  |  |
| 27. | Vai ir noteikta lietā ietveramā informācija un tās apkopošanas kārtība? |  |  |  |
| 28. | Vai lietā tiek ietverta informācija par pārvaldīšanas darbību plānošanu, veikšanu un pārraudzību, tajā skaitā pārvaldīšanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskati? |  |  |  |
| **Pārvaldīšanas darbību uzdošanas kārtība un uzraudzība** | | | | |
| 29. | Vai nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības ir uzdotas konkrētam pārvaldniekam, nosakot pārvaldnieka kompetenci un tās izpildes uzraudzības kārtību? |  |  |  |
| 30. | Vai Pārvaldniekam ir noteikts pienākums nekavējoties brīdināt uzraugošo personu par nepieciešamajiem, steidzami veicamajiem pasākumiem nekustamā īpašuma pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma? |  |  |  |
| 31. | Vai pārvaldnieks reizi gadā iesniedz uzraugošajai personai pārvaldīšanas faktisko ieņēmumu un izdevumu, kā arī derīgo un nepieciešamo uzlabojumu izdevumu pārskatu? |  |  |  |
|  | Anketas aizpildītāja amats |  |  |  |
|  | Anketas aizpildītāja vārds, uzvārds |  |  |  |
|  | Anketas aizpildīšanas datums |  |  |  |

1. Krāslavā nojauc par bīstamu atzītu daudzdzīvokļu māju: [*https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/kraslava-nojauc-par-bistamu-atzitu-daudzdzivoklu-maju.a325622/*](https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/kraslava-nojauc-par-bistamu-atzitu-daudzdzivoklu-maju.a325622/) (resurss skatīts 27.09.2019.). [↑](#endnote-ref-1)
2. Alojas Ausekļa vidusskolas skolotāji, skolēni un vecāki neizpratnē par pārbūves apturēšanu: [*https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/alojas-ausekla-vidusskolas-skolotaji-skoleni-un-vecaki-neizpratne-par-parbuves-apturesanu.a322377/*](https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/alojas-ausekla-vidusskolas-skolotaji-skoleni-un-vecaki-neizpratne-par-parbuves-apturesanu.a322377/) (resurss skatīts 27.09.2019.). [↑](#endnote-ref-2)
3. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas saīsinājums (izmantots šeit un arī turpmāk tekstā). [↑](#endnote-ref-3)
4. Ekonomikas ministrijas informatīvais ziņojums “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija 2014.–2020. gadam” (izskatīta 24.10.2017. Ministru kabineta sēdē), Pieejams tiešsaistē: [*http://tap.mk.gov.lv/doc/2017\_10/EMZIN\_300817\_EKU\_ATJAUN.2056.DOCX*](http://tap.mk.gov.lv/doc/2017_10/EMZIN_300817_EKU_ATJAUN.2056.DOCX) (resurss skatīts 04.03.2019.), 40. lpp. [↑](#endnote-ref-4)
5. Population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation or rot in window frames of floor by poverty status (sdg\_01\_60). ESMS Indicator Profile (ESMS-IP). [*https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg\_01\_60&plugin=1*](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg_01_60&plugin=1) (resurss skatīts 11.03.2019). [↑](#endnote-ref-5)
6. SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” vecākā namu pārziņa informācija par dzīvojamām mājām, kurās iedzīvotāji atsakās no remontdarbiem (Alejas ielā 7, Alejas ielā 11, Alejas ielā 12, Alejas ielā 62, Dzelzceļu ielā 20, Ģimnāzijas ielā 34/36, Raiņa ielā 26A, Stacijas ielā 127, Viestura ielā 25, Daugavpilī). [↑](#endnote-ref-6)
7. Ventspils novada pašvaldības SIA “VNK Serviss” pārvaldībā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ventas ielā 6, Vārves pagastā, dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns 2019. gadam, 11.04.2019. dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols Nr. 5. [↑](#endnote-ref-7)
8. Civillikuma 1084. pants. [↑](#endnote-ref-8)
9. Būvniecības likuma 9. pants, 21. panta ceturtā daļa. [↑](#endnote-ref-9)
10. Ministru kabineta 23.03.2010. noteikumu Nr. 271 “Ekonomikas ministrijas nolikums” 5.3.4. un 5.4.10. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-10)
11. Ministru kabineta 23.03.2010. noteikumu Nr. 271 “Ekonomikas ministrijas nolikums” 6.1. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-11)
12. Politikas veidošanas rokasgrāmata. Pārresoru koordinācijas centrs. 6. lpp. Pieejama tiešsaistē: [*http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc\_rokasgramata\_090316\_web.pdf*](http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf) (resurss skatīts 19.09.2019.). [↑](#endnote-ref-12)
13. LR Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 03.05.2016. lēmums lietā Nr. A420358614, SKA-849/2016. [↑](#endnote-ref-13)
14. Likumprojekta “Attīstības plānošanas sistēmas likums” anotācija, pieejama tiešsaistē: [*http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C097C55AD7B57B36C22573B000490C9A?OpenDocument*](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C097C55AD7B57B36C22573B000490C9A?OpenDocument) (resurss skatīts 20.09.2019.). [↑](#endnote-ref-14)
15. Likumprojekta “Attīstības plānošanas sistēmas likums” anotācija, pieejama tiešsaistē: [*http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C097C55AD7B57B36C22573B000490C9A?OpenDocument*](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C097C55AD7B57B36C22573B000490C9A?OpenDocument) (resurss skatīts 20.09.2019.). [↑](#endnote-ref-15)
16. Ministru kabineta 23.03.2010. noteikumu Nr. 271 “Ekonomikas ministrijas nolikums” 5.3.4. un 5.4.10. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-16)
17. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 3. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-17)
18. Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10. panta sestā daļa. [↑](#endnote-ref-18)
19. Politikas veidošanas rokasgrāmata. Pārresoru koordinācijas centrs. 9. lpp. Pieejama tiešsaistē: [*http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc\_rokasgramata\_090316\_web.pdf*](http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf) (resurss skatīts 19.09.2019.). [↑](#endnote-ref-19)
20. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 4. pants. [↑](#endnote-ref-20)
21. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 6. pants. [↑](#endnote-ref-21)
22. Politikas veidošanas rokasgrāmata. Pārresoru koordinācijas centrs. 34.–35. lpp. Pieejama tiešsaistē: [*http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc\_rokasgramata\_090316\_web.pdf*](http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf)(resurss skatīts 19.09.2019.), Attīstības plānošanas sistēmas 5. panta otrā daļa. [↑](#endnote-ref-22)
23. Politikas veidošanas rokasgrāmata. Pārresoru koordinācijas centrs. 39. lpp. Pieejama tiešsaistē: [*http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc\_rokasgramata\_090316\_web.pdf*](http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf)(resurss skatīts 19.09.2019.). [↑](#endnote-ref-23)
24. Būvniecības valsts kontroles biroja 2017. un 2018. gada publiskie pārskati. Pieejami tiešsaistē: [*http://bvkb.gov.lv/lv/content/publiskais-parskats*](http://bvkb.gov.lv/lv/content/publiskais-parskats)(resurss skatīts 19.09.2019.), Ēku ekspluatācijas uzraudzības interaktīvā karte. Pieejama tiešsaistē: [*http://bvkb.gov.lv/lv/eku-ekspluatacijas-uzraudzibas-interaktiva-karte*](http://bvkb.gov.lv/lv/eku-ekspluatacijas-uzraudzibas-interaktiva-karte) (resurss skatīts 19.09.2019.), Būvniecības valsts kontroles birojs šogad plāno pārbaudīt 2000 ēku [*https://em.gov.lv/lv/jaunumi/6180-buvniecibas-valsts-kontroles-birojs-sogad-plano-parbaudit-2000-eku*](https://em.gov.lv/lv/jaunumi/6180-buvniecibas-valsts-kontroles-birojs-sogad-plano-parbaudit-2000-eku) (resurss skatīts 24.09.2019.). [↑](#endnote-ref-24)
25. Būvniecības valsts kontroles biroja gada publiskais pārskats par 2017. gadu. – 7. lpp. Pieejams: [*http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/gp\_2017.pdf*](http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/gp_2017.pdf)(resurss skatīts 12.03.2019.). [↑](#endnote-ref-25)
26. Latvijas ziņojums Apvienoto Nāciju Organizācijai par ilgtspējīgas attīstības mērķu ieviešanu, pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija%20IAM%20Zinojums%20ANO.pdf*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija%20IAM%20Zinojums%20ANO.pdf) (resurss skatīts 07.03.2019.), 6. lpp. [↑](#endnote-ref-26)
27. Iedzīvotāju īpatsvars, kuri pilsētās dzīvo graustos, neformālās apmetnēs vai nepiemērotos mājokļos. [↑](#endnote-ref-27)
28. UN Sustainable Development Goals 2030. Goal 11 Metadata, 2.–3. lpp. Pieejami tiešsaistē: [*https://unstats.un.org/sdgs/files/metadata-compilation/Metadata-Goal-11.pdf*](https://unstats.un.org/sdgs/files/metadata-compilation/Metadata-Goal-11.pdf) (resurss skatīts 11.03.2019). [↑](#endnote-ref-28)
29. UN Sustainable Development Goals 2030. Goal 11 Metadata, 2.–3. lpp. Pieejami tiešsaistē: [*https://unstats.un.org/sdgs/files/metadata-compilation/Metadata-Goal-11.pdf*](https://unstats.un.org/sdgs/files/metadata-compilation/Metadata-Goal-11.pdf)(resurss skatīts 11.03.2019). [↑](#endnote-ref-29)
30. Pārresoru koordinācijas centra izdotais IAM “kartējums”: Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Ilgtspējīgas attīstības mērķu (IAM) un to apakšmērķu sasaiste ar Latvijas plānošanas sistēmu, 2017. gada jūnijs. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM\_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017\_06\_0.xlsx*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017_06_0.xlsx) (resurss skatīts 08.03.2019.). [↑](#endnote-ref-30)
31. Personu uzskata par tādu, kas dzīvo pārapdzīvotā mājsaimniecībā, ja netiek nodrošināti šādi apstākļi: viena istaba personai, kas sasniegusi 18 gadu vecumu, vai pārim, viena istaba – viena dzimuma diviem bērniem vecumā no 12 līdz 17 gadiem (šāda vecuma dažādu dzimumu bērniem ir jābūt atsevišķām istabām), viena istaba – diviem bērniem vecumā līdz 12 gadiem. [↑](#endnote-ref-31)
32. Population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation or rot in window frames of floor by poverty status (sdg\_01\_60). ESMS Indicator Profile (ESMS-IP). [*https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg\_01\_60&plugin=1*](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg_01_60&plugin=1) (resurss skatīts 11.03.2019). [↑](#endnote-ref-32)
33. Latvijas ziņojums Apvienoto Nāciju Organizācijai par ilgtspējīgas attīstības mērķu ieviešanu, pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija%20IAM%20Zinojums%20ANO.pdf*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija%20IAM%20Zinojums%20ANO.pdf) (resurss skatīts 07.03.2019.), 6. lpp. [↑](#endnote-ref-33)
34. Tailoring SDG to national, sub-national and local contexts:[*https://undg.org/2030-agenda/mainstreaming-2030-agenda/tailoring-sdg-to-national-context/*](https://undg.org/2030-agenda/mainstreaming-2030-agenda/tailoring-sdg-to-national-context/)*.* Izpratnei skatīt arī: Auditing Preparedness for Implementation of Sustainable Development Goals. A Guidance for Supreme Audit Institutions, 65. lpp., Pieejams: [*https://lms.idielearning.org/mod/resource/view.php?id=25660*](https://lms.idielearning.org/mod/resource/view.php?id=25660)(resurss skatīts 29.10.2019.). [↑](#endnote-ref-34)
35. Pārresoru koordinācijas centra izdotais IAM “kartējums”: Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Ilgtspējīgas attīstības mērķu (IAM) un to apakšmērķu sasaiste ar Latvijas plānošanas sistēmu, 2017. gada jūnijs. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM\_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017\_06\_0.xlsx*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017_06_0.xlsx)(resurss skatīts 08.03.2019.). [↑](#endnote-ref-35)
36. Pārresoru koordinācijas centra izdotais IAM “kartējums”: Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Ilgtspējīgas attīstības mērķu (IAM) un to apakšmērķu sasaiste ar Latvijas plānošanas sistēmu, 2017. gada jūnijs. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM\_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017\_06\_0.xlsx*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017_06_0.xlsx)(resurss skatīts 08.03.2019.). [↑](#endnote-ref-36)
37. Ministru kabineta 20.12.2016. noteikumu Nr. 812 “Oficiālās statistikas veidlapu paraugu apstiprināšanas un veidlapu aizpildīšanas un iesniegšanas noteikumi” 111. pielikums, Overcrowding rate by degree of urbanisation – EU-SILC survey. Graph : [*https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tessi174&language=en&toolbox=data*](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tessi174&language=en&toolbox=data)(resurss skatīts 11.03.2019.). [↑](#endnote-ref-37)
38. Population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation or rot in window frames of floor by poverty status (sdg\_01\_60). ESMS Indicator Profile (ESMS-IP). [*https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg\_01\_60&plugin=1*](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=sdg_01_60&plugin=1) (resurss skatīts 11.03.2019.). [↑](#endnote-ref-38)
39. Population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation or rot in window frames of floor by poverty status Graph.: [*https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=sdg\_01\_60&language=en&toolbox=sort*](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=sdg_01_60&language=en&toolbox=sort)(resurss skatīts 11.03.2019.). [↑](#endnote-ref-39)
40. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 9. pants. [↑](#endnote-ref-40)
41. Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam. Pieejama tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija\_2030\_6.pdf*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/Latvija_2030_6.pdf)(resurss skatīts 29.10.2019.). [↑](#endnote-ref-41)
42. Latvijas Nacionālās attīstības plāns 2014.–2020. gadam. Apstiprināts ar 2012.gada 20.decembra Latvijas Republikas Saeimas lēmumu. Pieejams tiešsaistē*:* [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/20121220\_NAP2020%20apstiprinats%20Saeima\_4.pdf*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/20121220_NAP2020%20apstiprinats%20Saeima_4.pdf)(resurss skatīts 29.10.2019.). [↑](#endnote-ref-42)
43. Pārresoru koordinācijas centra izdotais IAM “kartējums”: Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Ilgtspējīgas attīstības mērķu (IAM) un to apakšmērķu sasaiste ar Latvijas plānošanas sistēmu, 2017. gada jūnijs. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM\_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017\_06\_0.xlsx*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017_06_0.xlsx)(resurss skatīts 08.03.2019.). [↑](#endnote-ref-43)
44. Pārresoru koordinācijas centra izdotais IAM “kartējums”: Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Ilgtspējīgas attīstības mērķu (IAM) un to apakšmērķu sasaiste ar Latvijas plānošanas sistēmu, 2017. gada jūnijs. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM\_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017\_06\_0.xlsx*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/IAM_un%20LV%20politikas%20kart%C4%93jums%202017_06_0.xlsx)(resurss skatīts 08.03.2019.). [↑](#endnote-ref-44)
45. Mājokļu politikas koncepcija (akceptēta Ministru kabineta 30.07.1996. sēdē, protokols Nr. 39, 38. §). Pieejama tiešsaistē: *http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file37222.doc* (resurss skatīts 24.09.2019.). [↑](#endnote-ref-45)
46. Ministru kabineta 05.06.2007. rīkojuma Nr. 335 “Par politikas plānošanas dokumentu datu bāzes aktualizāciju” 1.1. apakšpunkts, pieejams tiešsaistē: [*https://likumi.lv/ta/id/158404-par-politikas-planosanas-dokumentu-datu-bazes-aktualizaciju*](https://likumi.lv/ta/id/158404-par-politikas-planosanas-dokumentu-datu-bazes-aktualizaciju)(resurss skatīts 24.09.2019.), 29.05.2007. informatīvais ziņojums “Par politikas plānošanas dokumentu datu bāzes aktualizāciju”. [↑](#endnote-ref-46)
47. Būvniecības nacionālā programma 2002.–2012. gadam (apstiprināta ar Ministru kabineta 30.08.2002. rīkojumu Nr. 478, pēdējie grozījumi ar Ministru kabineta 07.10.2008. rīkojumu Nr. 593). [↑](#endnote-ref-47)
48. Parlamentārās izmeklēšanas komisijas par Latvijas valsts rīcību, izvērtējot 2013. gada 21. novembrī Zolitūdē notikušās traģēdijas cēloņus, un turpmākajām darbībām, kas veiktas normatīvo aktu un valsts pārvaldes un pašvaldību darbības sakārtošanā, lai nepieļautu līdzīgu traģēdiju atkārtošanos, kā arī par darbībām minētās traģēdijas seku novēršanā, 10.11.2015. galaziņojums, 31.–32.lpp. Pieejams tiešsaistē: *https://likumi.lv/ta/id/277713* (resurss skatīts 04.03.2019.). [↑](#endnote-ref-48)
49. Ministru kabineta 15.12.2019. instrukcija Nr. 19 “Tiesību aktu projekta sākotnējās ietekmes izvērtēšanas kārtība”. [↑](#endnote-ref-49)
50. Ekonomikas ministrijas vēstule Valsts kontrolei Nr. 3.3-6/2019/4130 “Par revīzijas pieeju un izvirzītajiem kritērijiem revīzijā Nr. 2.4.1-45/2018”. [↑](#endnote-ref-50)
51. Ministru kabineta 15.12.2019. instrukcijas Nr. 19 “Tiesību aktu projekta sākotnējās ietekmes izvērtēšanas kārtība”4. punkts. [↑](#endnote-ref-51)
52. Ministru kabineta noteikumu projekta „Grozījumi Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumos Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejama tiešsaistē: [*http://tap.mk.gov.lv/doc/2018\_12/EManot\_051118\_groz\_MKNr.907.2401.docx*](http://tap.mk.gov.lv/doc/2018_12/EManot_051118_groz_MKNr.907.2401.docx)(resurss skatīts 27.09.2019.). [↑](#endnote-ref-52)
53. Likumprojekta “Dzīvokļa īpašuma likums” anotācija. Pieejama tiešsaistē: [*http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/WEBRespDocumByNum?OpenView&restricttocategory=49/Lp9|123*](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/WEBRespDocumByNum?OpenView&restricttocategory=49/Lp9|123) (resurss skatīts 27.09.2019.). [↑](#endnote-ref-53)
54. Latvijas Nacionālās attīstības plāns 2021.–2027. gadam. 1. redakcijas projekts uz 23.09.2019. Pieejams tiešsaistē: [*https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/20190923\_NAP\_2021\_2027.pdf*](https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/20190923_NAP_2021_2027.pdf)(resurss skatīts 29.10.2019.). [↑](#endnote-ref-54)
55. Ekonomikas ministrijas Rīcības plāns 2019. gadam (apstiprināts ar 05.03.2019. rīkojumu Nr. 1-6.1/2019/40), pieejams tiešsaistē: [*https://www.em.gov.lv/files/attachments/EM%20Ricibas%20plans%20(apstiprinats050319).xlsx*](https://www.em.gov.lv/files/attachments/EM%20Ricibas%20plans%20(apstiprinats050319).xlsx)(resurss skatīts 11.03.2019.). [↑](#endnote-ref-55)
56. Ekonomikas ministrijas Rīcības plāns 2019. gadam (apstiprināts ar 05.03.2019. rīkojumu Nr. 1-6.1/2019/40), pieejams tiešsaistē: [*https://www.em.gov.lv/files/attachments/EM%20Ricibas%20plans%20(apstiprinats050319).xlsx*](https://www.em.gov.lv/files/attachments/EM%20Ricibas%20plans%20(apstiprinats050319).xlsx)(resurss skatīts 11.03.2019.). [↑](#endnote-ref-56)
57. Valsts kontroles 14.06.2019. intervijas protokols ar Ekonomikas ministriju. [↑](#endnote-ref-57)
58. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta ceturtā un septītā daļa, Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējuši spēku ar 21.07.2018.), Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.), Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām”, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 905 “Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības”. [↑](#endnote-ref-58)
59. Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējuši spēku ar 21.07.2018.), Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.). [↑](#endnote-ref-59)
60. Krasta iela 24, Ezeres pagasts, Saldus novads, Baloži, Zirņu pagasts, Saldus novads, Saulgrieži, Zirņu pagasts, Saldus novads, Lazdas, Ezeres pagasts, Saldus novads, Zaļā iela 3, Ērgļi, Ērgļu novads, Krastkalni, Urgas, Braslavas pagasts, Alojas novads. [↑](#endnote-ref-60)
61. Dzīvojamā māja “Ambulance”, Ances pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-61)
62. Dzīvojamā māja “Dzirksteles”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads, dzīvojamā māja “Pilskalni”, Tērvetes pagasts, Tērvetes novads, dzīvojamā māja “Avoti”, Zlēku pagasts, Ventspils novads, dzīvojamā māja “Purenes”, Zlēku pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-62)
63. Dzīvojamā māja “Pilskalni – 2”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads. [↑](#endnote-ref-63)
64. Dzīvojamā māja “Ambulance”, Ances pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-64)
65. Dzīvojamā māja “Pilskalni – 2”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads. [↑](#endnote-ref-65)
66. Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumu”. [↑](#endnote-ref-66)
67. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta 15.03.2018. vēstule Nr.22-1.22/352 “Par informācijas sniegšanu”. [↑](#endnote-ref-67)
68. Likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 13. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-68)
69. Likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-69)
70. Likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 15. Pants. [↑](#endnote-ref-70)
71. Latvijas Apdrošinātāju asociācijas 19.09.2019. elektroniskā pasta vēstule Nr. 24-2019 “Par atbildi uz Valsts kontroles pieprasījumu”. [↑](#endnote-ref-71)
72. Latvijas Apdrošinātāju asociācijas 19.09.2019. elektroniskā pasta vēstule Nr. 24-2019 “Par atbildi uz Valsts kontroles pieprasījumu”. [↑](#endnote-ref-72)
73. Limbažu novada 06.03.2019. elektroniskā pasta vēstule un informācija par pašvaldības dzīvokļiem paju mājās. [↑](#endnote-ref-73)
74. Valsts kontroles 15.01.2019. intervijas protokols ar Limbažu novada pašvaldību. [↑](#endnote-ref-74)
75. Dzīvojamā māja “Māja Nr. 5”, Vitrupē, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā. [↑](#endnote-ref-75)
76. Dzīvojamā māja “Māja Nr. 5”, Vitrupē, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā, dzīvojamā māja “Māja Nr. 3”, Vitrupē, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā. [↑](#endnote-ref-76)
77. Dzīvojamā māja “Māja Nr. 3”, Vitrupē, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā. [↑](#endnote-ref-77)
78. “Māja Nr.3”, Vitrupē, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā. [↑](#endnote-ref-78)
79. SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” vecākā namu pārziņa informācija par dzīvojamām mājām, kurās iedzīvotāji atsakās no remontdarbiem (Alejas iela 7, Alejas iela 11, Alejas iela 12, Alejas iela 62, Dzelzceļu 20, Ģimnāzijas iela 34/36, Raiņa iela 26A, Stacijas 127, Viestura iela 25, Daugavpilī). [↑](#endnote-ref-79)
80. Ventspils novada pašvaldības SIA “VNK Serviss” pārvaldībā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ventas ielā 6, Vārves pagastā, dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns 2019. gadam, 11.04.2019. dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols Nr. 5. [↑](#endnote-ref-80)
81. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. pants. [↑](#endnote-ref-81)
82. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta trešā un trešā primdaļa. [↑](#endnote-ref-82)
83. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-83)
84. Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību”, Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”. [↑](#endnote-ref-84)
85. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 3. pielikums. [↑](#endnote-ref-85)
86. Būvniecības valsts kontroles biroja mājas lapā norādītā informācija: *http://bvkb.gov.lv/lv/eku-ekspluatacijas-uzraudzibas-interaktiva-karte* (resurss skatīts 05.03.2019.). [↑](#endnote-ref-86)
87. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-87)
88. Būvniecības likuma 21. panta piektā daļa. [↑](#endnote-ref-88)
89. Ministru kabineta 02.09.2014. noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” 191., 226. punkts, Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana”” 6., 21. punkts. [↑](#endnote-ref-89)
90. Parlamentārās izmeklēšanas komisijas par Latvijas valsts rīcību, izvērtējot 2013. gada 21. novembrī Zolitūdē notikušās traģēdijas cēloņus, un turpmākajām darbībām, kas veiktas normatīvo aktu un valsts pārvaldes un pašvaldību darbības sakārtošanā, lai nepieļautu līdzīgu traģēdiju atkārtošanos, kā arī par darbībām minētās traģēdijas seku novēršanā, 10.11.2015. galaziņojums, 31.– 32. lp. Pieejams tiešsaistē: *https://likumi.lv/ta/id/277713* (resurss skatīts 04.03.2019.). [↑](#endnote-ref-90)
91. Ministru kabineta noteikumu projekta “Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumos Nr. 337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana””” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejama tiešsaistē: *http://tap.mk.gov.lv/doc/2018\_02/EMANOT\_191217\_LBN405-15.2901.DOCX* [↑](#endnote-ref-91)
92. Būvniecības likuma 21. panta sestā daļa. [↑](#endnote-ref-92)
93. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152. panta ceturtā daļa. [↑](#endnote-ref-93)
94. Būvniecības likuma 21. panta septītā un astotā daļa. [↑](#endnote-ref-94)
95. Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3. panta pirmā prim ceturtā daļa. [↑](#endnote-ref-95)
96. The World Bank Group Flagship Report Doing Business 2014, 47. lpp. Pieejams: [*http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014*](http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014) (resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-96)
97. Limbažu novada pašvaldības Būvvaldes nolikuma (apstiprināts 28.04.2016. ar Nr. 4-3.1/10) 2.20. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-97)
98. Būvniecības likuma 6.1 panta pirmās daļas 2. punkts, 7. pants. [↑](#endnote-ref-98)
99. Būvniecības likuma 21. panta devītā daļa. [↑](#endnote-ref-99)
100. Būvniecības likuma 21. panta septītās daļas 2. punkts. [↑](#endnote-ref-100)
101. Būvniecības valsta kontroles biroja mājaslapa internetā. Pieejama tiešsaistē: *http://bvkb.gov.lv/lv/content/ceturksna-tiksanas-2016* (resurss skatīts 20.08.2019.). [↑](#endnote-ref-101)
102. Būvniecības valsts kontroles biroja iekšējais normatīvais akts “Būvju ekspluatācijas kontroles kārtība” (saskaņots ar Ekonomikas ministrijas 21.09.2018. vēstuli Nr. 1.9-1/2018/564), instrukcija “Publisku ēku vizuālā apskate un novērtēšana atbilstoši būves būtiskajām prasībām” (reģistrēta 18.05.2016. ar Nr. 1-3.4-2). [↑](#endnote-ref-102)
103. Būvniecības valsts kontroles biroja iekšējais normatīvais akts “Būvju ekspluatācijas kontroles kārtība” (saskaņots ar Ekonomikas ministrijas 21.09.2018. vēstuli Nr. 1.9-1/2018/564), instrukcija “Publisku ēku vizuālā apskate un novērtēšana atbilstoši būves būtiskajām prasībām” (reģistrēta 18.05.2016. ar Nr. 1-3.4-2). [↑](#endnote-ref-103)
104. Būvniecības valsts kontroles biroja iekšējais normatīvais akts – instrukcija “Publisku ēku vizuālā apskate un novērtēšana atbilstoši būves būtiskajām prasībām” (reģistrēta 18.05.2016. ar Nr. 1-3.4-2). [↑](#endnote-ref-104)
105. Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10. nodaļa, Administratīvo līgumu slēgšanas vadlīnijas. Pieejamas tiešsaistē: [*https://www.tm.gov.lv/files/l1\_MjAxNi9UTVZhZGxpbmlqYXMucGRm/2016/TMVadlinijas.pdf*](https://www.tm.gov.lv/files/l1_MjAxNi9UTVZhZGxpbmlqYXMucGRm/2016/TMVadlinijas.pdf) (resurss skatīts 02.10.2019.). [↑](#endnote-ref-105)
106. Būvniecības likuma 6.1panta pirmās daļas 6. punkts. [↑](#endnote-ref-106)
107. Administratīvā procesa likuma 14.1 pants. [↑](#endnote-ref-107)
108. Centrālās statistikas pārvaldes informācija: Strādājošo mēneša vidējā darba samaksa republikas pilsētās un novados (euro): [*https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala\_\_dsamaksa\_\_ikgad/DSG070.px*](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__dsamaksa__ikgad/DSG070.px) (resurss skatīts 14.03.2019.). [↑](#endnote-ref-108)
109. AS “Luminor Bank” informācija: Latvijas reģionu eksportspēja un Ekonomikas Enerģijas Indekss: [*https://www.luminor.lv/sites/default/files/docs/jaunumi/2019-01-29-latvijas-regionu-eksportspeja-un-ekonomikas-energijas-indekss.pdf*](https://www.luminor.lv/sites/default/files/docs/jaunumi/2019-01-29-latvijas-regionu-eksportspeja-un-ekonomikas-energijas-indekss.pdf) (resurss skatīts 14.03.2019.). [↑](#endnote-ref-109)
110. Informācija par valsts atbalsta programmu un Eiropas Savienības fonda finansējumu pieejama tiešsaistē: [*https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/maju-energoefektivitate/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-pamatinformacija/par-programmu/*](https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/maju-energoefektivitate/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-pamatinformacija/par-programmu/)(resurss skatīts 07.10.2019.). [↑](#endnote-ref-110)
111. AS “Olaines ūdens un siltums” informācija par renovācijas procesa virzību Olaines novada daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Pieejama tiešsaistē: [*http://www.ous.lv/images/userfiles/16.09.19\_renovacijas\_tabula.xls*](http://www.ous.lv/images/userfiles/16.09.19_renovacijas_tabula.xls)(resurss skatīts 07.10.2019.). [↑](#endnote-ref-111)
112. AS “Olaines ūdens un siltums” 26.01.2018. dzīvojamās mājas Kūdras ielā 25, Olainē, apsekošanas akts, 26.07.2018. dzīvojamās mājas Zeiferta ielā 14, Olainē, apsekošanas akts. [↑](#endnote-ref-112)
113. Likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 27.2panta otrā un piektā daļa. [↑](#endnote-ref-113)
114. Daugavpils un Valmieras pilsētas, Gulbenes, Limbažu, Alojas, Saldus un Ventspils novada pašvaldības. [↑](#endnote-ref-114)
115. Daugavpils un Valmieras pilsētas, Limbažu, Saldus un Ventspils novada pašvaldības. [↑](#endnote-ref-115)
116. Olaines novada domes 18.12.2013. sēdes protokols Nr. 16 “Par pašvaldības līdzfinansējumu – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas procesos”. [↑](#endnote-ref-116)
117. AS “Olaines ūdens un siltums” atliktā maksājuma procenti 2019. gadā par dzīvojamo māju renovācijas darbiem, kas veikti no 01.2014. [↑](#endnote-ref-117)
118. Olaines novada domes 20.12.2017. sēdes lēmums Nr. 18 “Par akciju sabiedrības “Olaines ūdens un siltums” pamatkapitāla palielināšanu”, AS “Olaines ūdens un siltums” akcionāru ārkārtas sapulces 12.12.2017. protokols Nr. 5, Olaines novada domes 28.11.2018. sēdes lēmums Nr. 15 “26.1. p. Par akciju sabiedrības “Olaines ūdens un siltums” pamatkapitāla palielināšanu”, AS “Olaines ūdens un siltums” akcionāru ārkārtas sapulces 27.11.2018. protokols Nr. 3, Olaines novada pašvaldības 15.10.2019. grāmatvedības izdruka, kurā apkopota informācija par veiktajiem maksājumiem. [↑](#endnote-ref-118)
119. Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā Rīgas ielā 8, Olainē, Jelgavas ielā 20, Olainē, Parka ielā 2, Olainē, “Birzniekos – 1” Jaunolainē, Olaines pagastā. [↑](#endnote-ref-119)
120. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 17. punkts. [↑](#endnote-ref-120)
121. Ekonomikas ministrijas 08.07.2019. elektroniskā vēstule Valsts kontrolei “Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-45/2018”. [↑](#endnote-ref-121)
122. Ekonomikas ministrijas 08.07.2019. elektroniskā vēstule Valsts kontrolei “Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-45/2018”. [↑](#endnote-ref-122)
123. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 2. punkts. [↑](#endnote-ref-123)
124. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-124)
125. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. pants. [↑](#endnote-ref-125)
126. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītā daļa. [↑](#endnote-ref-126)
127. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām”, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 905 “Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības”. [↑](#endnote-ref-127)
128. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta ceturtā un septītā daļa, Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējuši spēku ar 21.07.2018.), Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.). [↑](#endnote-ref-128)
129. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 6. punkts. [↑](#endnote-ref-129)
130. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 8. punkts. [↑](#endnote-ref-130)
131. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 10.–13. punkts. [↑](#endnote-ref-131)
132. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 15.2., 15.3. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-132)
133. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 16. punkts, 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”. [↑](#endnote-ref-133)
134. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 15., 17. punkts. [↑](#endnote-ref-134)
135. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 4.2., 15.2. apakšpunkts. [↑](#endnote-ref-135)
136. Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējuši spēku ar 21.07.2018.), Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.). [↑](#endnote-ref-136)
137. Un ja dzīvokļu īpašnieki noteiktajā kārtībā nav arī vienojušies par citu kārtību, kādā pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. [↑](#endnote-ref-137)
138. Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējis spēku ar 21.07.2018.) 13. punkts, Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.) 15. punkts. [↑](#endnote-ref-138)
139. Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējis spēku ar 21.07.2018.) 1. punkts, Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.) 1.–3. punkts. [↑](#endnote-ref-139)
140. Līdz 20.07.2017. plānā bija jānorāda dzīvojamai mājai nepieciešamo remonta darbu nosaukums un īss apraksts, norādot to izpildi prioritārā kārtībā, orientējošās remonta darbu izmaksas uz māju un uz vienu dzīvokļa īpašuma platību, ar 21.07.2017. – elementus, kas jāuzlabo, darba veidu, informāciju par vizuālo pārbaudi vai tehnisko apsekošanu, darba veikšanas laiku un izmaksas, priekšlikumus finansējuma avotam un izdevumu sadalījumu pa gadiem. [↑](#endnote-ref-140)
141. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 5. panta otrā un ceturtā daļa. [↑](#endnote-ref-141)
142. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītā daļa. [↑](#endnote-ref-142)
143. Valmieras pilsētas pašvaldības SIA “Valmieras namsaimnieks”, Daugavpils pilsētu pašvaldības SIA “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums”, Saldus novada pašvaldības SIA “Saldus namu pārvalde”. [↑](#endnote-ref-143)
144. Gulbenes pilsētas domes 28.08.2008. lēmums Nr. 8 “Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Gulbenes pilsētas pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Viestura ielā 35., Viestura ielā 39., Rīgas ielā 68 A, Viestura ielā 10., Viestura iela 29., O. Kalpaka ielā 88., Litenes ielā 29., Dzirnavu ielā 2., Dzelzceļa ielā 13”, Gulbenes pilsētas domes 26.08.2008. lēmums Nr. 6. “Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Gulbenes pilsētas pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Dzelzceļa ielā 17., O. Kalpaka ielā 88., Skolas ielā 5k-6. un Rīgas ielā 39.”, Gulbenes pilsētas domes 24.11.2005. lēmums Nr. 8 “Par dzīvojamo māju maksimālās īres maksas noteikšanu Gulbenes pilsētā”. [↑](#endnote-ref-144)
145. Dzīvojamās mājas Dārza ielā 2, Dārza ielā 3, Daukstu pagastā, Gulbenes novadā, dzīvojamās mājas “Ievlejas”, “Putrāni”, “Krustalīces”, Stāmerienas pagastā, Gulbenes novadā. [↑](#endnote-ref-145)
146. Ērgļu novada domes 28.02.2008. domes sēdes protokols Nr. 2 “Par dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas noteikšanu”. [↑](#endnote-ref-146)
147. Dzīvojamās mājas “Lazdas”, “Krastkalni”, “Kļavas”, Braslavas pagastā, Lielā ielā 16, Lielā iela 34., “Silmaļi”, Staiceles pagastā, “Elbreti – 1”, “Nākotnes 2”, Puikules stacijā, Brīvzemnieku pagastā. [↑](#endnote-ref-147)
148. Alojas novada domes 28.12.2011. lēmums Nr. 565. “Par Alojas novada pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksas sadalīšanu” Alojas pilsētā, Brīvzemnieku pagastā, Braslavas pagastā. Alojas novada domes 25.01.2012. lēmums Nr. 12. “Par pašvaldības īpašumā un valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas apstiprināšanu Staiceles pilsētas un pagasta pārvaldē”. [↑](#endnote-ref-148)
149. Saldus novada domes 30.10.2011. sēdes protokols Nr. 8. “Par Lutriņu pagasta pārvaldes dzīvokļu īres maksas un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu”. [↑](#endnote-ref-149)
150. Dzīvojamā māja “Doktorāts”, Popes pagastā, Ventspils novadā, “Pagastmāja”, Popes pagastā, Ventspils novadā. [↑](#endnote-ref-150)
151. Ventspils novada domes 01.08.2013. ārkārtas sēdes protokols Nr. 5. “Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Ventspils novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām mājām, dzīvokļiem, dzīvojamām telpām Ventspils novadā”. [↑](#endnote-ref-151)
152. Dzīvojamā māja Krasta ielā 24, Ezeres pagasts, Saldus novads, Baloži, Zirņu pagasts, Saldus novads, Saulgrieži, Zirņu pagasts, Saldus novads, Lazdas, Ezeres pagasts, Saldus novads, Zaļā iela 3, Ērgļi, Ērgļu novads, Krastkalni, Urgas, Braslavas pagasts, Alojas novads. [↑](#endnote-ref-152)
153. Dārza iela 2, Daukstu pagasts, Gulbenes novads, Dārza iela 3, Daukstu pagasts, Gulbenes novads, Meldru iela 3 (Atspulgi), Pāles pagasts, Limbažu novads, Mehanizatoru iela 10, Ērgļi, Ērgļu novads, Kalēju iela 3A, Aloja, Alojas novads. [↑](#endnote-ref-153)
154. Dzīvojamā māja Krasta ielā 24, Ezeres pagastā, Saldus novadā, dzīvojamā māja “Baloži”, Zirņu pagastā, Saldus novadā, dzīvojamā māja “Saulgrieži”, Zirņu pagastā, Saldus novadā. [↑](#endnote-ref-154)
155. Dzīvojamā māja “Lazdas”, Ezeres pagastā, Saldus novadā. [↑](#endnote-ref-155)
156. Dzīvojamā māja “Krastkalni”, Braslavas pagastā, Alojas novadā. [↑](#endnote-ref-156)
157. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 10.–13. punkts. [↑](#endnote-ref-157)
158. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 10.–13. punkts. [↑](#endnote-ref-158)
159. Līdz Ministru kabineta 18.12.2018. noteikumu Nr. 800 “Grozījumi Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumos Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” stāšanās spēkā 21.12.2018. [↑](#endnote-ref-159)
160. SIA “Gulbenes nami”14.09.2018. akts par dzīvojamās mājas vizuālo apsekošanu O. Kalpaka ielā 88, Gulbenē. [↑](#endnote-ref-160)
161. AS “Olaines ūdens un siltums” 09.08.2017. dzīvojamās mājas Zemgales ielā 10, Olainē, apsekošanas akts. [↑](#endnote-ref-161)
162. SIA “Būvefekts”, reģistrācijas Nr. 54103051041. Ēkas bojājumu pārskats. [↑](#endnote-ref-162)
163. Dzīvojamā māja Skolas ielā 3, Vārves pagastā, Ventspils novadā, dzīvojamā māja “Zūras 4”, Vārves pagastā, Ventspils novadā, dzīvojamā māja “Zūras 5”, Vārves pagastā, Ventspils novadā, dzīvojamā māja “Zūras 9”, Vārves pagastā, Ventspils novadā. [↑](#endnote-ref-163)
164. Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” 6. punkts. [↑](#endnote-ref-164)
165. Ministru kabineta 29.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 10.–13., 16. punkts. [↑](#endnote-ref-165)
166. Saldus rajona tiesas 07.04.2016. spriedums civillietā Nr. C34072215. [↑](#endnote-ref-166)
167. Rīgas rajona tiesas 05.10.2016. spriedums civillietā Nr. C33549016 un 18.01.2017. maksājuma uzdevums Nr. 0019, Jēkabpils rajona tiesas 16.05.2017. spriedums civillietā Nr. C33744216, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 18.04.2018. spriedums civillietā Nr. C33621216. [↑](#endnote-ref-167)
168. Valmieras pilsētas pašvaldības, Ventspils novada Zlēku un Ances pagasta, Gulbenes novada Beļavas pagasta, Tērvetes novada pašvaldības pārvaldībā esošās dzīvojamās mājas. [↑](#endnote-ref-168)
169. Dzīvojamās mājas Dzelzceļu ielā 1, Varšavas ielā 44, Rēzeknes ielā 17, Zeļinska ielā 23, Daugavpilī. [↑](#endnote-ref-169)
170. AS “Olaines ūdens un siltums” 08.09.2016. mājas apsekošanas akts, AS “Olaines ūdens un siltums” 18.09.2017. mājas apsekošanas akts. [↑](#endnote-ref-170)
171. SIA “Saldus namu pārvalde” dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnāls 2017. gadam. [↑](#endnote-ref-171)
172. Gulbenes un Saldus novada pašvaldībās. [↑](#endnote-ref-172)
173. Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (zaudējis spēku ar 21.07.2018.) 3. pielikums “Dzīvojamai mājai nepieciešamo remonta darbu apkopojums uz 20\_\_.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”. Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā ar 21.07.2018.) 2. pielikums “Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns”. [↑](#endnote-ref-173)
174. Daugavpils pilsētas, Olaines, Ventspils un Tērvetes novada pašvaldības. [↑](#endnote-ref-174)
175. Dzīvojamās mājas Dzelzceļu ielā 5, Varšavas ielā 44, Kauņas ielā 74, Vaļņu ielā 9, Rēzeknes iela 17, Cēsu ielā 36, Aiviekstes iela 3, Cietokšņa iela 20, Krišjāņa Valdemāra iela 37, Sporta ielā 2, Jātnieku ielā 79, Lielā Dārza ielā 34, Zeļinska iela 23, Poligona iela 48, Stacijas iela 109A, Daugavpils pilsētā. [↑](#endnote-ref-175)
176. Dzīvojamās mājas “Tērces”, Ziru pagastā, “Zūras 5”, “Zūras 9”, Vārves pagastā, Ventspils novadā. [↑](#endnote-ref-176)
177. Dzīvojamā māja “Sarmas”, “Līči”, Bukaišu pagastā, Tērvetes novadā. [↑](#endnote-ref-177)
178. Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumu”. [↑](#endnote-ref-178)
179. Dzīvojamā māja “Ambulance”, Ances pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-179)
180. Dzīvojamā māja “Dzirksteles”, Bukaišu pagasts, Tērvetes novads, dzīvojamā māja “Pilskalni”, Tērvetes pagasts, Tērvetes novads, dzīvojamā māja “Avoti”, Zlēku pagasts, Ventspils novads, dzīvojamā māja “Purenes”, Zlēku pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-180)
181. Dzīvojamā māja “Pilskalni – 2”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads. [↑](#endnote-ref-181)
182. Dzīvojamā māja “Ambulance”, Ances pagasts, Ventspils novads. [↑](#endnote-ref-182)
183. Dzīvojamā māja “Pilskalni – 2”, Beļavas pagasts, Gulbenes novads. [↑](#endnote-ref-183)
184. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” 17. punkts. [↑](#endnote-ref-184)
185. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta pirmā daļa, trešā un trešā *prim*daļa. [↑](#endnote-ref-185)
186. Ēku, būvju un piegulošās teritorijas apsekošanas un ekspluatācijas noteikumi (apstiprināti ar Daugavpils pilsētas Izglītības pārvaldes vadītājas 07.03.2017. rīkojumu Nr. 131-r). [↑](#endnote-ref-186)
187. Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību”. [↑](#endnote-ref-187)
188. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”. [↑](#endnote-ref-188)
189. Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumu Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 3. punkts. [↑](#endnote-ref-189)
190. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta otrā daļa, Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību”. [↑](#endnote-ref-190)
191. Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumu Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 4. punkts. [↑](#endnote-ref-191)
192. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 11. punkts. [↑](#endnote-ref-192)
193. Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 “Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību”. [↑](#endnote-ref-193)
194. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”. [↑](#endnote-ref-194)
195. Vidējās vērtības aprēķinā nav iekļauti dati par Ērgļu novadu. [↑](#endnote-ref-195)
196. Vidējās vērtības aprēķinā nav iekļauti dati par Ērgļu novadu. [↑](#endnote-ref-196)
197. Limbažu novada pašvaldības izpilddirektora 28.05.2019. vēstule Nr. 4.13.3.1/19/624 “Par informācijas sagatavošanu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-45/2018”. [↑](#endnote-ref-197)
198. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 18. un 23. punkts. [↑](#endnote-ref-198)
199. Valmieras pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas noteikumi (apstiprināti ar Valmieras pilsētas domes 29.10.2015. lēmumu Nr. 373, protokols Nr. 11, 3. §). [↑](#endnote-ref-199)
200. Valmieras pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas noteikumi (apstiprināti ar Valmieras pilsētas domes 29.10.2015. lēmumu Nr. 373, protokols Nr. 11, 3. §). [↑](#endnote-ref-200)
201. Daugavpils pilsētas pašvaldības Īpašuma pārvaldīšanas departamenta Īpašuma uzturēšanas un pārvaldīšanas nodaļas 20.05.2019. aizpildītā anketa. [↑](#endnote-ref-201)
202. SIA “Firma L4” 15.04.2016. tehniskās apsekošanas atzinums Valmieras sākumskolas sporta zālei un vestibilam Meža ielā 12, Valmierā. [↑](#endnote-ref-202)
203. Būvniecības valsts kontroles biroja 29.08.2018. atzinums Nr. 4-2.1-2018-200-5109 (skola) un 03.09.2018. atzinums Nr  4-2.1-2018-200-5106 (pamatskola). [↑](#endnote-ref-203)
204. Būvniecības valsts kontroles biroja 12.06.2017. atzinums Nr. 4-2.1-2017-208-4139. [↑](#endnote-ref-204)
205. Būvniecības valsts kontroles biroja 24.04.2017. atzinums Nr. 4-2.1-2017-200-3884 (skola). [↑](#endnote-ref-205)
206. Būvniecības valsts kontroles biroja 13.02.2017. atzinums Nr. 4-2.1-2017-133-3601 (sociālās aprūpes centrs “Tērvete”). [↑](#endnote-ref-206)
207. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-207)
208. SIA “MP konstrukcijas” 2018. gada Stāmerienas pamatskolas tehniskās apsekošanas atzinums. SIA “ArhipProf” 14.12.2018. Administratīvās ēkas tehniskās apsekošanas atzinums. [↑](#endnote-ref-208)
209. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 3. pielikums. [↑](#endnote-ref-209)
210. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” 22. punkts. [↑](#endnote-ref-210)
211. Plašāk par konkurences neitralitāti skatīt Konkurences padomes Konkurences neitralitātes izvērtēšanas vadlīnijas. Pieejamas tiešsaistē: *https://www.kp.gov.lv/files/documents/KN%20vadl%C4%ABniju%20projekts.pdf* (resurss skatīts 23.08.2019.). [↑](#endnote-ref-211)
212. Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 1. punkts, 21. panta piektā un sestā daļa. [↑](#endnote-ref-212)
213. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 03.05.2016. lēmums lietā SKA-849/2016. Pieejams tiešsaistē: *http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4263* (resurss skatīts 27.09.2019.). [↑](#endnote-ref-213)
214. Informatīvais ziņojums “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija” (pieņemts zināšanai ar Ministru kabineta 24.10.2017. protokollēmumu Nr. 52, 33. §. – 5. lpp. Pieejams tiešsaistē: [*http://polsis.mk.gov.lv/documents/6043*](http://polsis.mk.gov.lv/documents/6043)(resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-214)
215. Būvniecības valsts kontroles biroja publiskais pārskats par 2018. gadu. – 5. lpp. Pieejams tiešsaistē: [*http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/publ\_parsk2018.pdf*](http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/publ_parsk2018.pdf) (resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-215)
216. Būvniecības likuma 12. panta otrā daļa. [↑](#endnote-ref-216)
217. The World Bank Group Flagship Report Doing Business 2014, 47. lpp. Pieejams: [*http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014*](http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014) (resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-217)
218. The World Bank Group Flagship Report Doing Business 2014, 46. lpp. Pieejams: [*http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014*](http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014) (resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-218)
219. Ministru kabineta 19.09.2014. noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 1. punkts un 1. pielikums. [↑](#endnote-ref-219)
220. Būvniecības valsts kontroles biroja normatīvais akts “Būvju ekspluatācijas kontroles kārtība” (saskaņots ar Ekonomikas ministrijas 21.09.2018. vēstuli Nr. 1.9-1/2018/564). [↑](#endnote-ref-220)
221. Būvniecības valsts kontroles biroja publiskais pārskats par 2017. gadu, 7. lpp. Pieejams tiešsaistē: [*http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/gp\_2017.pdf*](http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/gp_2017.pdf) (resurss skatīts 12.03.2019.), Būvniecības valsts kontroles biroja gada publiskais pārskats par 2018. gadu, 5. lpp. Pieejams tiešsaistē: [*http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/publ\_parsk2018.pdf*](http://bvkb.gov.lv/sites/default/files/publ_parsk2018.pdf) (resurss skatīts 05.08.2019.). [↑](#endnote-ref-221)
222. Latvijas Republikas būvju pārskats 2017. Pieejams: [*https://www.vzd.gov.lv/files/buvju\_parskats\_2017\_1370b.pdf*](https://www.vzd.gov.lv/files/buvju_parskats_2017_1370b.pdf)(resurss skatīts 02.08.2019.). [↑](#endnote-ref-222)
223. Valsts kontroles 29.11.2018. intervijas protokols ar Būvniecības valsts kontroles biroju. Būvniecības valsts kontroles biroja 04.03.2019 vēstule Nr. 1-7.1/2019/327-nd. [↑](#endnote-ref-223)
224. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta 15.03.2018. vēstule Nr. 22-1.22/352 “Par informācijas sniegšanu”. [↑](#endnote-ref-224)
225. Vidi degradējošu ēku (būvju) un nekoptu teritoriju apzināšanas komisijas 2017. gada atzinumi no Nr. PK/2.1.12.1/17/1 līdz Nr. VPP/2.1.12.1/17/22 un 2018. gada atzinumi no Nr. VPP/2.1.12.1/18/1 līdz Nr. VPP/2.1.12.1/18/41. [↑](#endnote-ref-225)
226. Gulbenes novada Pašvaldības policijas priekšnieka vietnieces, vecākās inspektores 05.02.2019. sniegtā informācija. [↑](#endnote-ref-226)
227. Valsts kontroles 04.02.2019. intervijas protokols ar Ērgļu novada pašvaldību. [↑](#endnote-ref-227)
228. Valsts kontroles 05.02.2019. intervijas protokols ar Gulbenes novada pašvaldību. [↑](#endnote-ref-228)
229. Valsts kontroles 24.01.2019. intervijas protokols ar Saldus novada pašvaldību. [↑](#endnote-ref-229)
230. Valsts kontroles 28.01.2019. intervijas protokols ar Tērvetes novada pašvaldību. [↑](#endnote-ref-230)
231. Administratīvā procesa likuma 63. panta pirmā daļa. [↑](#endnote-ref-231)
232. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152., 231.2, 238.1, 247. pants. [↑](#endnote-ref-232)
233. Tieslietu ministrijas 19.12.2018. vēstule Nr. 1-11/3158 “Par priekšlikumiem likumprojektam “Grozījumi Krimināllikumā” (Nr. 6/Lp13)”. Pieejama tiešsaistē: [*https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/4225255B18B873E8C225836A00312DA2?OpenDocument*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/4225255B18B873E8C225836A00312DA2?OpenDocument)(resurss skatīts 20.08.2019.). [↑](#endnote-ref-233)
234. Ventspils, Alojas, Olaines, Gulbenes, Limbažu, Saldus novada un Valmieras un Daugavpils pilsētas pašvaldībās*.* [↑](#endnote-ref-234)
235. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5. pants. [↑](#endnote-ref-235)
236. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5. pants. [↑](#endnote-ref-236)
237. Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likums. [↑](#endnote-ref-237)
238. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”. [↑](#endnote-ref-238)
239. Ministru kabineta 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”. [↑](#endnote-ref-239)
240. Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5. panta otrā daļa. [↑](#endnote-ref-240)