



Daudzdzīvokļu ēka Gaujas ielā 2, Valmierā ekspluatācijā nodota 1963. gadā un atjaunota 2020. gadā. Ar finanšu institūcijas Altum atbalstu veikta nama siltināšana, logu, durvju un jumta seguma nomaiņa, elektroinstalāciju sakārtošana, u.c. darbi. Projekta kopējās izmaksas 574,9 tūkstoši eiro.

Namu tehniskais stāvoklis – īpašnieku atbildība

Sērijveida ēku atjaunošana Latvijā kopumā aizvien vēl sokas kūtri par spīti dažādām atbalsta un līdzfinansējuma iespējām. Problēmas ir kā padomju laiku namiem, tā mājām, kas celtas tā sauktajā būvniecības buma laikā, no 2006. līdz 2008.gadam

Armanda Vilciņa

Latvijā ir kopumā aptuveni 39,5 tūkstoši daudzdzīvokļu māju, vairāk nekā 80% namu ekspluatācija uzsākta vēl pirms 1980. gada, liecina Ekonomikas ministrijas (EM) dati.

Lai uzlabotu daudzdzīvokļu māju tehnisko stāvokli un energoefektivitāti, kopš 2016. gada marta Latvijā tiek īstenota daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programma, kuras ietvaros atbalstu kopumā saņems aptuveni 4,5% no visām daudzdzīvokļu mājām. Juristi gan atgādina, ka no likuma viedokļa īpašums piešķir īpašniekam ne tikai tiesības, bet uzliek arī pienākumus, tāpēc, ja konstatēta dzīvojamās mājas bīstamība vai ir beidzies likumā noteiktais tipveida

dzīvojamo ēku vidējais kalpošanas ilgums, par atjaunošanu jādomā pašiem dzīvokļu īpašniekiem.

JĀSPĒJ PARŪPĒTIES

Nereti cilvēki ir pat pārliecināti, ka viņu pienākumi beidzas līdz ar dzīvokļa iekšsienām, bet par jumtu, pagrabu un komunikācijām parūpēsies kāds cits, stāsta ZAB Sorainen partnere, zvērināta advokāte Lelde Laviņa. “Civillikums nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja ir konstatēta dzīvojamās mājas bīstamība, īpašniekiem ir pienākums to novērst, veicot attiecī-

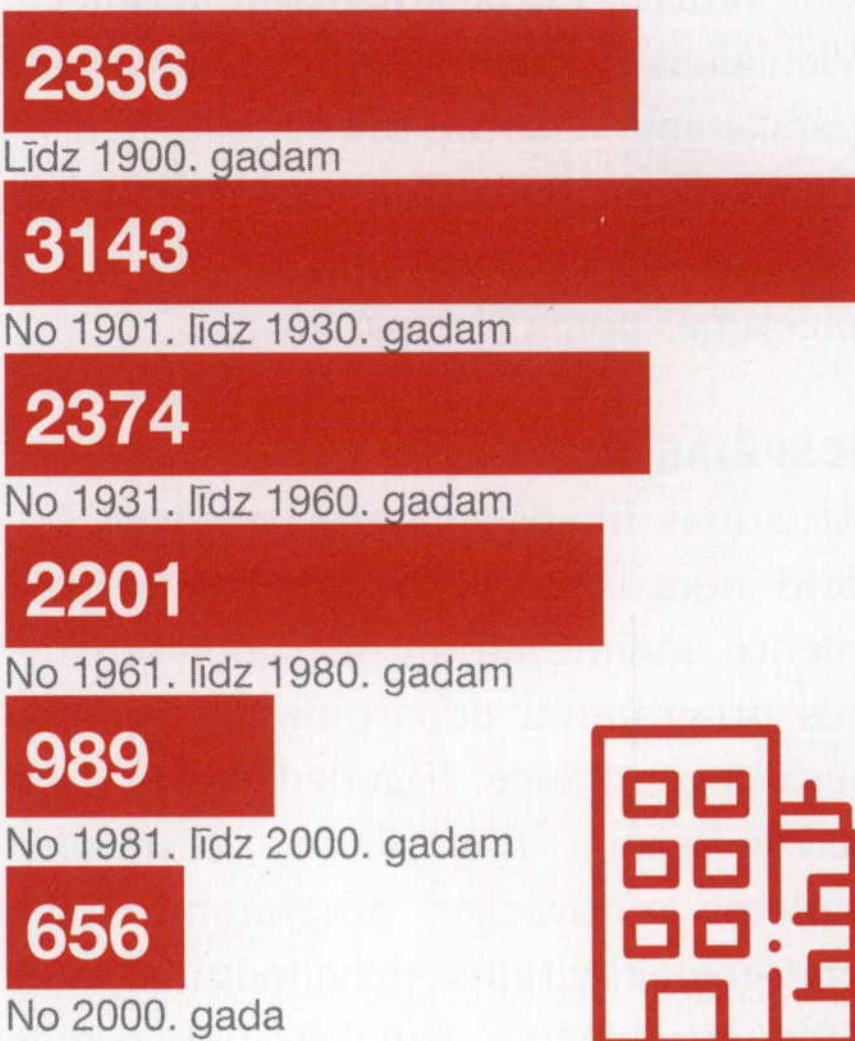
gu remontu vai arī ēku nojaucot. Pat, ja netiek panākta dzīvokļu īpašnieku vienošanās par turpmāko rīcību, Civillikums ikvienam no kopīpašniekiem piešķir tiesības veikt kopīpašumā tādus darbus, kas nepieciešami bojājumu novēršanai. Šādā situācijā šim īpašniekam ir tiesības prasīt no pārējiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem. Ja tas netiek darīts, var vērst piedziņu uz kaimiņu īpašumu, un pastāv iespēja, ka būs jāšķiras no īpašuma, par kuru nav iespējams ar paša resursiem parūpēties,” skaidro advokāte, piebilstot, ka vidējā kalpošanas termiņa beigas gan uzreiz nenozīmē, ka ēku vairs nedrīkst ekspluatēt. “Ēkas tehniskais stāvoklis ir jāvērtē individuāli, sertificētam speciālistam veicot

dzīvojamās mājas apsekošanu. Dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku pamatkonstrukciju profilaktisko apsekošanu veic reizi gadā, bet pilnu tehnisko apsekošanu – ja ēkai ir beidzies vidējais kalpošanas ilgums. Šo procesu parasti nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs, taču īpašniekiem jāsedz ar to saistītās izmaksas. Nav dzirdēts, ka privātmājas īpašnieks pieņemtu, ka kāds cits parūpēsies par viņa īpašumu. Nodrošināt ēkas pienācīgu stāvokli daudzdzīvokļu mājā ir līdzīgi kā privātmājā, piemēram, ja tiks konstatēta jumta ūdenscaurlaidība, par tās novēršanu būs jāatbild īpašniekam, daudzdzīvokļu mājā – tās kopīpašniekiem kopā. Labākais variants ir kopīpašniekiem vienoties ar mājas pārvaldnieku vai citu pakalpojuma sniedzēju par nepieciešamo darbību veikšanu, to termiņiem, izmaksām un finanšu resursu sagādi. Taču diemžēl nereti pārvaldnieki tikai simulē šo pakalpojumu sniegšanu, izraksta rēķinus par formāli izpildītām pārbaudēm, apskatēm un konsultācijām, bet tā arī nenonāk līdz konkrētu remonta darbu kvalitātei veikšanai. Tas iedzīvotājos izraisa bezcerību, bet dzīvojamajam fondam – tehniskā stāvokļa pasliktināšanos,” teic L.Laviņa, uzsverot, ka savlaicīga nerūpēšanās par īpašumu var izmaksāt dārgi.

VEIC IZPĒTI

Arī EM piekrīt – ja ēkai ir beidzies ekspluatācijas termiņš, tas automātiski nenozīmē, ka ēka ir nedroša vai nojauicama. “Šādos gadījumos nepieciešams ēku tehniski apsekot, lai novērstu iespējamus defektus. Lai pārliecinātos par padomju perioda sērijveida ēku drošumu, EM ir uzsākusi darbu pie visu sēriju izpētes, izlases veidā pārbaudot attiecīgo sēriju ēkas. Vienlaikus tiek sagatavoti arī priekšlikumi tipveida risinājumiem, konstatēto defektu novēršanai. Tāpat arī izpētes rezultātā tiek sagatavota metodika, kuru izmantojot ir iespējams pārliecināties par ēkas tehnisko stāvokli,” skaidro ministrijā. Pašlaik EM vadībā jau veikts pētījums par 464. sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām, kā arī noslēgusies 467. sērijas daudzdzīvokļu ēku izpēte. “Šīs sērijas izvēlētas pamatā vecuma dēļ, tāpat abām ēku sērijām bija nepieciešama metinājuma kvalitātes pārbaude starppaneļu savienojumu vietās. Izpētes laikā secināts, ka abas minētās ēku sērijas ir drošas turpmākai ekspluatācijai,” norāda EM, piebilstot, ka šogad tiek veikta 103. sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku izpēte, tās atrodas gan Latvijas pilsētās, gan reģionos. Tajā pašā laikā EM atzīst, ka minis-

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO ĒKU EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANA RĪGĀ



AVOTS: RĪGAS PILSĒTAS BŪVVALDE, VALSTS ZEMES DIENESTS

APGRŪTINOŠI APSTĀKĻI NEPIECIEŠAMO UZLABOJUMU IEVIEŠANAI DAUDZDZĪVOKĻU NAMOS



AVOTS: ATTĪSTĪBAS FINANŠU INSTITŪCIJAS ALTUM PĒTĪJUMS

Lielākas problēmas ir ar mājām, kas celtas laikā no 2006. līdz 2008. gadam, tā sauktajā būvniecības buma laikā, kad būvēja visi, kas vien iedomājās to darīt,

Gatis Roze,
AS Civinity Mājas Dzīvojamo ēku pārvaldīšanas nodaļas vadītājs

trijas rīcībā nav konkrētu datu par ēku skaitu Latvijā, kurām pēc uzbūvēšanas ir pagājis vidējais kalpošanas ilgums, šādas informācijas par galvaspilsētas ēkām nav arī Rīgas domes (RD) Pilsētas attīstības departamentam.

REGULĀRI SEKO LĪDZI

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem, Rīgā ir aptuveni 11708 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, atzīmē RD Pilsētas attīstības departamenta Būvniecības kontroles pārvaldes Būvobjektu kontroles nodaļas vadītāja vietniece Aija Meļņikova. “Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku ekspluatācijas termiņš nav noteikts, nevar būt arī apkopojuma par to, kad un kurai ēkai beidzas ekspluatācija. Būvvaldē kopš 2014. gada, kad stājās spēkā jaunais būvniecību reglamentējošais normatīvais regulējums, regulāri tiek izskatīti jautājumi par ekspluatācijā esošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tehnisko stāvokli un uzturēšanu, sagatavojot kopīpašniekiem adresētus gan atzinumus par būves pārbaudi, gan lēmumus, uzdodot veikt padziļinātu tehnisko izpēti, tehnisko apsekošanu, kā arī veikt īpašuma uzturēšanas pasākumus un novērst bīstamības. Izvērtējot tehniskās apsekošanas atzinumus, vairākos desmitos gadījumos ir pieņemti lēmumi aizliegt būves vai tās daļas ekspluatāciju,” atklāj A.Meļņikova, norādot, ka visbiežāk bīstamā tehniskā stāvoklī ir divstāvu koka ēkas, koka pārsegumi vēsturiskajās mūra mājās, vēsturisko ēku pagrabu velvveida pārsegumi, pagrabu zem iekšpagalmiem pārsegumi, kā arī padomju laika sērijveida ēku balkoni un lodžiju betona margas.

Tāpat arī A.Meļņikova atgādina, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir īpašnieka pienākums. “Nama pārvaldīšana ietver sevī arī tās uzturēšanu drošā stāvoklī. Jāņem vērā, ka Ministru kabineta (MK) noteikumos atrodami ēku vidējie kalpošanas ilgumi, bet ne ekspluatācijas termiņi atkarībā no ēkas kapitalitātes grupas. Kapitalitātes grupu nosaka atkarībā no ēkas nesošo konstrukciju tipa. Vidējais nama kalpošanas ilgums var būt, sākot no 50 gadiem mazstāvu koka stāvbūves un guļbūves vai ķieģeļu mūra ēkām, līdz pat 150 gadiem sevišķi kapitālām mūra mājām,” atklāj A.Meļņikova. Viņa atzīmē, ka šā gada 1.novembrī stāsies spēkā jaunais būvju tehniskās apsekošanas normatīvs, kas noteiks, ka daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās tehnisko apsekošanu ekspluatācijas laikā veic periodiski ne retāk kā reizi desmit gados.

STĀVOKLIS APMIERINOŠS

Lielākā uzmanība jāpievērš māju nesošajām konstrukcijām, taču ne mazāk svarīgi ir arī inženiertīkli, jo to kalpošanas laiks ir daudz īsāks, skaidro SIA Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) Klientu sadarbības un komunikācijas pārvaldes pārstāve Laura Vaļuma. “Kopumā jāsaka, ka stāvoklis ir apmierinošs – pēdējos gados starp RNP apsaimniekošanā esošajām ēkām avārijas stāvoklī ir ne vairāk kā 2%. Mūsu speciālisti regulāri apseko ēkas, kā arī dzīvokļu īpašnieki aktīvi informē, ja konstatētas bojājumu pazīmes, kas dod iespēju operatīvi risināt lokālas problēmsituācijas to sākotnējā stadijā bez lieliem ieguldījumiem un plānot pilnīgu nomaiņu vai remontu nākotnē. Protams, ir arī elementi vai sistēmas, kuru nolietojums apsekošanā nav konstatējams. Piemēram, ēkām, kam nav pagraba un karstā ūdens cauruļvadi atrodas zem grīdas un pamatos, sistēmas nolietojumu var konstatēt tikai pēc tādām pazīmēm kā nevienmērīgi karsta ūdens temperatūra un nepietiekams spiediens, jo cauruļvadi laika gaitā aizaug ar minerālu nogulsniem, kā rezultātā rodas plīsumi un noplūdes,” uzsver L.Vaļuma.

Jau noslēgtie māju renovācijas projekti parāda, ka mājas atjaunošanas ieguvums dzīvokļu īpašniekiem ir ne tikai mazāks rēķins par siltumu un mājas apsaimniekošanu, bet arī dzīvokļa tirgus vērtības pieaugums,

leva Vērzemiece,

Altum Energoefektivitātes programmu departamenta vadītāja

Arī viņa piekrīt – fakts, ka namam ir beidzies ekspluatācijas termiņš, salīdzinoši reti nozīmē, ka ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, taču tas dzīvokļu īpašniekus un apsaimniekotāju neatbrīvo no pienākuma veidot finansējuma uzkrājumu, lai veiktu nepieciešamos remontdarbus. “Liela daļa dzīvokļu īpašnieku desmitiem gadu pēc privatizācijas nevēlas pieņemt faktu, ka viņu īpašumā ir ne tikai dzīvoklis, bet arī daļa no visa kopīpašuma, ietverot tā uzturēšanas pienākumu arī bez ikdienas apsaimniekošanas. Periodiski nepieciešami arī apjomīgāki ieguldījumi, kā, piemēram, jumta, stāvvadu nomaiņai vai fasādes atjaunošanai. Ņemot vērā šī Padomju Savienības mantojuma kopējo tehnisko stāvokli, mēs esam intensīvi aicinājuši un turpinām aicināt dzīvokļu īpašniekus pieņemt lēmumu par ēku re-

novāciju, piesaistot līdzfinansējumu, kamēr tas ir pieejams. Pie fakta, ka nepieciešams pilnībā veikt renovāciju, agri vai vēlu nonāks vairums dzīvokļu īpašnieku. Vienlaikus ir skaidrs, ka līdzfinansējums pārskatāmā nākotnē vairs netiks nodrošināts, tāpēc būtu tikai loģiski izmantot katru līdzfinansējuma programmu, kas ir pieejama,” domā RNP pārstāve.

IESPĒJAS IR

Attīstības finanšu institūcija Altum šobrīd nodrošina virkni atbalsta instrumentu, atzīmē Altum Energoefektivitātes programmu departamenta vadītāja Ieva Vērzemiece. “Daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem finansējumu iespējams saņemt renovācijas programmā māju energoefektivitātes palielināšanai, kur 50% attiecināmo izmaksu tiek segtas granta veidā no Eiropas Reģionālā attīstības fonda resursiem. Vispār kopš programmas sākuma ir iesniegti 988 māju renovācijas projekti, kuru renovācijā kopumā plānots ieguldīt 420 miljonus eiro. Šobrīd darbi pabeigti jau aptuveni 300 mājām, savukārt pārējās notiek būvdarbi vai projekti atrodas dažādās

citās īstenošanas stadijās. Pavisam jauna ir otra daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem paredzētā programma – remontu aizdevums. Finansējums paredzēts daudzdzīvokļu māju koplietošanas telpu remontam un apkārtējās teritorijas labiekārtošanai, tādiem darbiem kā, piemēram, ūdensvada vai jumta nomaiņa, bērnu vai sporta laukuma ierīkošana, mājas fasādes atjaunošana, elektroauto uzlādes vietas izveidei un citiem darbiem, kas uzlabo mājas stāvokli un veido patīkamāku dzīves vidi. Programmas kopējais finansējums ir 31 miljons eiro, kas iedzīvotājiem pieejams aizdevuma veidā. Vienai mājai pieejamais aizdevums ir līdz 400 tūkstošiem eiro, nepārsniedzot 120 eiro uz vienu daudzdzīvokļu mājas kopējās platības kvadrātmetru. Arī par šo programmu ir liela interese – pašlaik

jau ir iesniegti pirmie pieteikumi,” informē I.Vērzemiece.

Viņa piebilst, ka Altum līdzšinējā pieredze daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes uzlabošanas programmā un jau noslēgtie māju renovācijas projekti parāda, ka mājas atjaunošanas ieguvums dzīvokļu īpašniekiem ir ne tikai mazāks rēķins par siltumu un mājas apsaimniekošanu, bet arī dzīvokļa tirgus vērtības pieaugums, kā arī būves drošība un patīkama apkārtējā vide.

PROBLĒMAS ARĪ JAUNAJOS

Tehniskajam stāvoklim līdzī jāseko ne tikai vecajos namos, regulāras pārbaudes jāveic arī tā saucamajos jaunajos projektos un jau renovētajās ēkās. AS Civinity Mājas Dzīvojamo ēku pārvaldīšanas nodaļas vadītājs Gatis Roze stāsta, ka Civinity apsaimniekotās mājas pēc vecuma var sadalīt vairākās grupās. “Nami, kas celti pēdējo desmit gadu laikā, parasti ir pārdomātāki, kvalitatīvāki un piemērotāki Latvijas klimatiskajiem apstākļiem, jo to attīstītāji pārsvarā ir pieredzējuši uzņēmēji. Lielākas problēmas ir ar mājām, kas celtas laikā no 2006. līdz 2008. gadam, tā sauktajā būvniecības buma laikā, kad būvēja visi, kas vien iedomājās to darīt. Māju projektus ņēma no cita klimata zemēm un cēla to, kas skaisti izskatās, nerēķinoties, vai tas būs piemērots Latvijas klimata apstākļiem. Šobrīd var redzēt, ka daudzas iepriekš skaistās fasādes un terases ir bojātas un nolupušas, tāpat šajos namos nereti ir problēmas arī ar inženierkomunikācijām, kas bieži vien ir pat avārijas stāvoklī, jo izmantoti nekvalitatīvi materiāli un risinājumi. Lai gan šīs mājas ir celtas salīdzinoši nesen, tajās jāiegulda lieli līdzekļi, vairāk, nekā īpašnieki ir spējīgi savākt,” secina G.Roze.

Viņš skaidro, ka Civinity Mājas pārraudzībā kopumā lielākā daļa ir tā saucamie jaunie projekti. “Sērijveida mājas no padomju laikiem pārsvarā ir Jūrmalā, kur tās apsaimnieko mūsu grupas uzņēmums SIA Civinity Mājas Jūrmala. Mūsu apsaimniekotajos objektos mājas pārvaldnieks reizi mēnesī sagatavo atzinumu par nama situāciju un, ja nepieciešams, operatīvi organizē veicamos darbus. Atbilstoši MK noteikumiem ikdienā tiek veikti ikmēneša apsekojumi un reglamenta darbi. Savukārt reizi gadā uzņēmuma būvinženieris veic mājas vizuālo apsekošanu un sniedz savu atzinumu. Ja tiek konstatēti avārijas darbi, tad to dara nekavējoties, izmantojot fondu naudu, par pārējo īpašnieki balso un lemj, kad tas tiks veikts,” teic G.Roze. ■