



# Pašnovērtējuma anketa pašvaldībām par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu

Rīga 2019



Latvijas Republikas  
Valsts kontrole

Pašnovērtējuma anketa sagatavota, lai likumības un lietderības revīzijas “Vai tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošo ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām” apjomā neieklājamām pašvaldībām dotu iespēju pēc revīzijā lietotās pieejas novērtēt savas darbības atbilstību normatīvo aktu prasībām atsevišķos daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas aspektos.

Ar revīzijas ziņojumu “Ēku drošums: Vai darām pietiekami?” var iepazīties Valsts kontroles vietnē tīmeklī [www.lrvk.gov.lv](http://www.lrvk.gov.lv) sadaļā *Revīziju ziņojumi* nozare *Pašvaldības*.

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
<b>1. Vai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tiek pārvaldītas tā, lai tiktu nodrošināta to fiziska saglabāšana un apdraudējuma novēršana?</b>	Jā/Nē	<i>Nodrošināt dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sagatavošanu kārtējam gadam un noteikt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu atbilstoši tai.</i>	
<b>1.1. Vai pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa noteikta, pamatojoties uz dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējam gadam?</b>			<p><i>Revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās maksa par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lielākoties ir noteikta, nesagatavojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kārtējām gadam.</i></p> <p><i>Maksa ir noteikta ar vēsturiskiem pašvaldību domes lēmumiem, kuri pieņemti vairāk kā pirms desmit gadiem un pārsvarā sedz tikai zālāja nopļaušanas un administrācijas izdevumus. Līdz ar to šajās dzīvojamās mājās nav iespējams veikt visus nepieciešamos darbus to fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai. Šajās mājās konstatēti būtiski bojājumi, kas ietekmē, tostarp, arī to drošumu.</i></p> <p><i>(Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 25.-26., 46.-54. lpp.)</i></p>

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
<b>1.2. Vai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē pārvaldnieks ir ietvēris izmaksas dzīvojamās mājas fiziskai saglabāšanai un apdraudējuma novēršanai nepieciešamām darbībām?</b>			
<b>1.2.1. Vai pirms dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sagatavošanas tiek veikta dzīvojamās mājas, tajā esošu iekārtu un komunikāciju vizuālā apskate<sup>1</sup>?</b>	Jā/Nē/Daļēji	<p><i>Nodrošināt dzīvojamās mājas vizuālo apskati un tās rezultātu dokumentēšanu (aizpildīts dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnāls<sup>2</sup>).</i></p> <p><i>Izvērtēt iekšējās kontroles procedūras, tajā skaitā, analizējot cēloņus, kas izraisījuši negatīvās sekas, un balstoties uz izteiktajiem priekšlikumiem to novēršanai, veikt darbību koriģēšanu (iespējams, nosakot kārtību, kādā organizējama vizuālā apskate).</i></p>	<p><i>Ne visos gadījumos pirms dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sagatavošanas revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību pārvaldnieki vizuālajā apskatē ir noteikuši, kāds ir ēkas tehniskais stāvoklis.</i></p> <p><i>Astoņu dzīvojamo māju lietās nebija dokumentu, kas apliecinātu, ka jebkad būtu tikusi veikta mājas vizuālā apskate.</i></p> <p><i>(Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 25.-27., 46.-50., 54.-57.lpp.)</i></p>
<b>a) vizuālā apskate tiek veikta visiem dzīvojamās mājas elementiem un noteiktajos termiņos</b>	Jā/Nē/Daļēji	<p><i>Konstatējot, ka nav veikta visu dzīvojamās mājas elementu vizuālā apskate vai arī tā nav veikta noteiktajos termiņos - nodrošināt šo elementu apskati, dokumentējot apskates rezultātus dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā<sup>3</sup>.</i></p> <p><i>Izvērtēt iekšējās kontroles procedūras, tajā skaitā analizējot cēloņus, kas izraisījuši negatīvās sekas, un balstoties uz izteiktajiem</i></p>	<p><i>Revīzijā, vērtējot dokumentus, kas apliecina dzīvojamo māju vizuālās apskates veikšanu, ir konstatēts, ka tikai vienas pašvaldības dzīvojamo māju vizuālās apskates aktos ir norādīts visu elementu novērtējums. Pārējos gadījumos nav sniegts visu dzīvojamās mājas elementu novērtējums vai vizuālā</i></p>

<sup>1</sup> Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 5. punktā ir noteikts, ka *obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi*. No minētā izriet, ka izdevumi ietverami tikai tad, ja ir bijusi vizuālā apskate vai tehniskā apsekošana un tās ietvaros ir konstatēti bojājumi dzīvojamā mājā.

<sup>2</sup> Skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumus Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām". Pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

<sup>3</sup> Skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumus Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām". Pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
		priekšlikumiem to novēršanai, veikt darbību koriģēšanu (iespējams, nosakot kārtību, kādā organizējama vizuālā apskate, piemēram, sagatavojot darba plānu vizuālās apskates veikšanai konkrētās mājās un termiņos, izstrādājot vienotu veidlapu vizuālās apskates veikšanai).	apskate nav veikta noteiktajos termiņos <sup>4</sup> .
b) dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā tiek norādīti konkrēti bojājumi, kas ir konstatēti <sup>5</sup>	Jā/Nē/Daļēji	Nodrošināt vizuālās apskates veikšanu, dokumentējot konstatētos bojājumus dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā.	Revīzijā, vērtējot dokumentus, kas apliecina vizuālās apskates veikšanu, ir konstatēts, ka tajos netiek norādīti konkrēti bojājumi, kuru novēršana ir nepieciešama.  Piemēram, novērtējot malkas apkuri un dūmvadus, ir norādīts tikai, ka tie ir daļēji neapmierinošā stāvoklī vai piemēram, norādot, ka ir nepieciešams neliels vai būtisks remonts, nekonkretizējot kas konkrēti ir bojāts.
1.2.2. Vai pirms maksas noteikšanas ir veikta tehniskā apsekošana?	Jā/Nē/Daļēji	Nodrošināt tehniskās apsekošanas veikšanu.	Arī tehniskā apsekošana pašvaldību pārvaldībā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām netiek veikta, iestājoties dzīvojamās mājas vai tās elementu vidējās kalpošanas ilguma termiņam.
a) tehniskā apsekošana ir veikta, vizuālajā apskatē pārvaldniekam konstatējot bojājumus, kas mazina dzīvojamās mājas mehānisko stiprību un stabilitāti, apdraud tās ugunsdrošību un atbilstību citām mājai	Jā/Nē/Daļēji		(Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 25.-27., 46.-50., 54.-57. lpp.)

<sup>4</sup> Skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 10.-14. punkts. Pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

<sup>5</sup> Konkrētu bojājumu norādīšana vizuālo apskati apliecinošajos dokumentos (vizuālās apskates aktos vai dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā) ļauj saprast bojājumu raksturu – vai tie jau nav tādi bojājumi, kas jānovērš nekavējoties, lai novērstu apdraudējumu (skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 17. punktu), kā arī plānot darbus un iegūt finansējumu darbu veikšanai.

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
izvirzītajām drošuma prasībām (vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums, lietošanas drošība un vides pieejamība) <sup>6</sup>			
b) tehniskā apsekošana ir veikta, iestājoties dzīvojamai mājai vai attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam vidējās kalpošanas termiņa beigām <sup>7</sup>	Jā/Nē/Daļēji		
1.2.3. Vai tiek sagatavots dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns?	Jā/Nē/Daļēji	<p>Nodrošināt uzturēšanas darbu plāna sagatavošanu vizuālajā apskatē un/vai tehniskajā apsekošanā konstatēto bojājumu novēršanai, tostarp, norādot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– plānoto uzturēšanas darbu veikšanas laiku;</li> <li>– plānotās darbu izmaksas;</li> <li>– pārvaldīšanas izdevumu sadalījumu pa gadiem<sup>8</sup>.</li> </ul>	<p>Mazāk kā pusei no izlasē iekļautajām pašvaldību pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām tiek sagatavots uzturēšanas darbu plāns.</p> <p>(Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 25.-27., 46.-50., 57.-59. lpp.)</p>
a) uzturēšanas darbu plānā ietverti darbi visu vizuālajā apskatē un tehniskajā apsekošanā konstatēto bojājumu novēršanai	Jā/Nē/Daļēji		<p>Revīzijā, izvērtējot dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietverto informāciju un salīdzinot to ar vizuālās apskates aktos norādītajiem bojājumiem, ir konstatēts, ka plānos netiek ietverti darbi visu vizuālās apskates laikā konstatēto bojājumu novēršanai.</p>

<sup>6</sup> Skatīt Būvniecības likuma 9. panta pirmās daļas 1.-4. punktu, pieejams tiešsaistē: <https://likumi.lv/ta/id/258572-buvniecibas-likums>, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” 15. punktu, pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

<sup>7</sup> Skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” 16. punktu, 1. pielikumu “Dzīvojamo māju iedalījums kapitalitātes grupās atbilstoši lietotajiem materiāliem, konstrukcijām un vidējam kalpošanas ilgumam” un 2. pielikumu “Konstruktīvo elementu, apdares un inženierietaisies vidējais kalpošanas ilgums”, pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

<sup>8</sup> Pārējo informāciju, kas jānorāda dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā, skatīt Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikumi” 2. pielikumā “Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns”, pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/ta/id/292334-dzivojamas-majas-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-maksas-aprekinasanas-noteikumi>.

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
Uzturēšanas darbu plānā ir norādīts termiņš, kādā plānots darbus veikt	Jā/Nē/Daļēji		Atbilstoši revīzijā konstatētajam, dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos vai nu netiek norādīts plānotais darbu izpildes termiņš vai tas norādīts tikai vienam gadam. Arī plānoto darbu orientējošās izmaksas netiek norādītas, kas liecina par to, ka plāni tiek sagatavoti formāli, nevis ar mērķi novērst apjomīgus bojājumus, kuru novēršanai ir nepieciešams uzkrāt finanšu līdzekļus vairākos gados.
Uzturēšanas darbu plānā tiek norādītas plānotās darbu izmaksas	Jā/Nē/Daļēji		
Uzturēšanas darbu plānā norādīts pārvaldīšanas izdevumu sadalījums pa gadiem	Jā/Nē/Daļēji		
1.2.4. Vai uzturēšanas darbu plānā norādītie darbi un plānotās izmaksas attiecīgajā gadā tiek ietvertas tāmē?	Jā/Nē/Daļēji	Nodrošināt, ka dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas tāmē kārtējam gadam tiek ietvertas uzturēšanas darbu plānā norādītās plānoto darbu izmaksas.	Vērtējot, vai dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plānos ietvertās izmaksas tiek iekļautas dzīvojamo māju uzturēšanas tāmēs kārtējam gadam, lai varētu saņemt finansējumu darbu veikšanai, ir konstatēts, ka vairumā gadījumu šīs izmaksas netiek iekļautas tāmēs.  (Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 25.-28., 46.-50., 57.-61. lpp.)
1.3. Vai tiek veikts ārpuskārtas remonts, ja konstatēti tādi bojājumi kā <sup>9</sup> :  – jumta seguma caurtece;  – ūdens notekcauru, piltuvju, līkumu un to piestiprināšanas	Jā/Nē/Daļēji	Konstatējot vizuālajā apskatē vai tehniskajā apsekošanā bojājumus, kas var radīt apdraudējumu, nodrošināt ārpuskārtas remonta veikšanu.	Izvērtējot tos dzīvojamo māju vizuālās apskates aktus un apsekošanas žurnālus, kuros tika norādīti dzīvojamās mājās esošie bojājumi, kā arī citu mājas lietā esošo informāciju (būvvalžu un Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta atzinumus), vairākos

<sup>9</sup> Skatīt Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 17. punktu, pieejami tiešsaistē: <https://likumi.lv/doc.php?id=218831>.

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji	Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi
<p>ierīču bojājumi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;</li> <li>– apmetuma vai karnīžu elementu noslāņošanās;</li> <li>– izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;</li> <li>– durvju vērtņu un aizverošo ierīču nenoturība;</li> <li>– caurtecējumi grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās grīdas hidroizolācijas bojājumu dēļ;</li> <li>– plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;</li> <li>– plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;</li> <li>– bojājumi cauruļvados un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;</li> <li>– dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt</li> </ul>			<p>gadījumos tika konstatēta tādu bojājumu esamība, kas būtu novēršami neatliekami, jo rada apdraudējumu. Tomēr tie nav novērsti, ko apliecina tas, ka bojājumi tiek konstatēti vizuālajā apskatē gadu no gada.</p> <p>(Detalizēti skatīt revīzijas ziņojuma 46.-50., 61.-64. lpp.).</p>

Jautājums/kritērijs	Vai kritērijs ir izpildīts?	<i>Iespējamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts vai izpildīts daļēji</i>	<i>Revīzijā pārbaudītajās pašvaldībās konstatētais par kritērija neizpildi</i>
<p>elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaisme vai radīt ierīču un inženiertīklu darbības traucējumus;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;</li> <li>– gāzesapgādes sistēmas bojājumi;</li> <li>– pelējuma sēne un pelējumu veicinoši apstākļi;</li> <li>– citi bojājumi, ja to neatliekamu novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu;</li> <li>– inženiertīklu ievadu hermetizācijas bojājumi;</li> <li>– ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu bojājumi;</li> <li>– bīstamo iekārtu (liftu) atsevišķu elementu bojājumi?</li> </ul>			