



Laidiens: 01.10.2010., Nr. 156

Ministru kabineta noteikumi Nr.907

Rīgā 2010.gada 28.septembrī (prot. Nr.49 8.§)

Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi

Izdoti saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta piekto daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – dzīvojamā māja), tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta veikšanas kārtību un nosacījumus.
2. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju (turpmāk – inženierkomunikācijas) apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu (turpmāk – remonts) veic, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos.
3. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē un tehniskajā apsekošanā. Apsekošanas atzinumus pievieno mājas lietai.
4. Ja ir konstatēts bojājums, veic remontu, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju turpmāku ekspluatāciju. Remonts var būt:
 - 4.1. ārpuskārtas remonts – šajos noteikumos minēto bojājumu savlaicīga novēršana;
 - 4.2. plānotais remonts – bojājumu novēršana dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajā termiņā.
5. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju piederības robežu nosaka normatīvie akti vai dzīvojamās mājas pārvaldītāja un attiecīgā pakalpojuma sniedzēja noslēgtie līgumi.

II. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes intervāli un apsekošana

6. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs.
7. Ja dzīvojamā mājā atrodas citām personām piederošas iekārtas un inženierkomunikācijas, dzīvojamās mājas pārvaldītājs nedrīkst liegt attiecīgās inženierkomunikācijas īpašniekam nodrošināt tās tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi un tehnisko apsekošanu.
8. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes intervālus un tehniskās apkopes darbības nosaka ražotājs vai normatīvie akti. Ja nav pieejama ražotāja instrukcija vai minētos intervālus un darbības nenosaka normatīvie akti, tās nosaka dzīvojamās mājas pārvaldītājs.

9. Ja dzīvojamā mājā atrodas citām personām piederošas iekārtas un inženierkomunikācijas, to tehniskās apkopes intervālus un tehniskās apkopes darbības nosaka attiecīgās iekārtas vai inženierkomunikācijas īpašnieks, ja tos nav noteicis ražotājs vai normatīvie akti.

10. Piesaistītā zemesgabala vizuālās pārbaudes ietvaros tiek veiktas šādas darbības:

10.1. ietvēm un piebraucamajiem ceļiem, tiltiem, laipām un kāpnēm:

10.1.1. divas reizes gadā – lietusūdens noteces vizuālā pārbaude;

10.1.2. divas reizes gadā – seguma un malu stāvokļa vizuālā pārbaude;

10.2. apzaļumojumiem:

10.2.1. divas reizes gadā – koku lapotņu un sakņu stāvokļa vizuālā pārbaude;

10.2.2. divas reizes gadā – apzaļumojumu ietekmes uz dzīvojamo māju, tās iekārtām un inženierkomunikācijām vizuālā pārbaude;

10.3. sētām, žogiem, vārtiem, atbalsta mūriem:

10.3.1. divas reizes gadā – krāsojuma un citu veidu apstrādes vizuālā pārbaude;

10.3.2. divas reizes gadā – vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās;

10.3.3. divas reizes gadā – vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies citi bojājumi;

10.4. divas reizes gadā – notekūdeņu krājvertņu un individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu, atkritumu konteineru un to laukumu vai atrašanās vietu vizuālā pārbaude.

11. Dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku pamatkonstrukciju profilaktiskās apsekošanas ietvaros reizi gadā tiek veiktas šādas darbības:

11.1. pamatu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai:

11.1.1. nav notikusi nosēšanās;

11.1.2. nav radušās plaisas;

11.1.3. nav notikusi šuvju atvēršanās starp mājas elementiem (piemēram, pamata blokiem, paneļiem);

11.1.4. nav atlobījies apmetums;

11.1.5. aukstums un mitrums nav nodarījis bojājumus;

11.2. nesošo sienu, pārsegumu un kāpņu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai:

11.2.1. nav notikusi nosēšanās;

11.2.2. nav notikusi šuvju atvēršanās starp mājas elementiem (piemēram, pamata blokiem, paneļiem);

11.2.3. nav radušās deformācijas (piemēram, nosvērumi, izliekumi);

11.2.4. nav radušies mitruma vai pelējuma plankumi, kondensāta radīti bojājumi;

11.3. jumta un jumta pārkares vizuālā pārbaude:

11.3.1. jumta nesošajām konstrukcijām;

11.3.2. jumta segumam;

11.3.3. jumta šuvēm;

11.3.4. jumta lūkām un savienojumiem;

11.3.5. ūdensnoteku tīrībai;

11.4. fasādes elementu vizuālā pārbaude:

11.4.1. fasādēm, balkoniem, cokoliem un karnīzēm;

11.4.2. logiem un durvīm, to rāmjiem, blīvēm, slēdzenēm, eņģēm, stiklojumam vai virsmai;

11.5. skursteņu un dūmvadu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas un mitruma radīti bojājumi;

11.6. pagraba telpu vizuālā pārbaude:

11.6.1. sienām, grīdām un griestiem, lai konstatētu, vai nav parādījušies mitruma vai pelējuma plankumi vai kondensāts;

11.6.2. lai konstatētu, vai nav radies kondensāts uz ūdensvada caurulēm vai citām konstrukcijām pagraba telpās;

11.6.3. lai konstatētu, vai neiesūcas ūdens.

12. Reizi gadā veicama dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku iekštelpu grīdu, griestu un sienu virsmu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas, nosēdumi vai kondensāts, kā arī citi pelējumu veicinoši faktori vai pelējuma sēne.

13. Reizi mēnesī veicama inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude:

13.1. apkures sistēmai;

13.2. ūdensapgādes sistēmai;

13.3. kanalizācijas sistēmai;

13.4. ventilācijas sistēmai un klimata iekārtām;

13.5. gāzesapgādes sistēmai.

14. Papildus šo noteikumu 10., 11., 12. un 13.punktā minētajām pārbaudēm vizuālo pārbaudi veic arī pēc vētrām, plūdiem, spēcīgiem nokrišņiem un citām dabas stihijām, kas var radīt dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumus, kā arī pēc avārijas situācijām, kas var radīt apdraudējumu.

15. Ja vizuālajā pārbaudē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldītājs lemj par:

15.1. ārpuskārtas remonta veikšanu, ja ir konstatēts kāds no šo noteikumu 17.punktā minētajiem bojājumiem;

15.2. plānotā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu;

15.3. darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai.

16. Būves tehnisko apsekošanu veic, ja kopš dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu (1.pielikums) attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam ir pagājis šo noteikumu 2.pielikumā minētais vidējais kalpošanas ilgums.

III. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumu novēršanas termiņi

17. Ārpuskārtas remontu veic, ja ir konstatēti šādi dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi:

17.1. jumta seguma caurtece;

17.2. ūdens notekcauru, piltuvju, līkumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;

17.3. zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;

17.4. apmetuma vai karnīžu elementu noslāņošanās;

17.5. izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;

17.6. durvju vērtnu un aizverošo ierīču nenoturība;

17.7. caurtecējumi grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās grīdas hidroizolācijas bojājumu dēļ;

17.8. plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;

17.9. plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;

17.10. bojājumi cauruļvados un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;

17.11. dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismeī vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus;

17.12. apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;

17.13. gāzesapgādes sistēmas bojājumi;

17.14. pelējuma sēne un pelējumu veicinoši apstākļi;

17.15. citi šajā punktā neminēti bojājumi, ja to neatliekamu novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu.

18. Tādu dzīvojamās mājas, tās iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumu novēršanu, kas nav minēti šo noteikumu 17.punktā, veic dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajā termiņā.

19. Ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti apstākļi, kas var radīt bojājumu rašanos, dzīvojamās mājas pārvaldītājs veic nepieciešamos pasākumus minēto apstākļu novēršanai.

Ministru prezidents *V.Dombrovskis*

Ekonomikas ministrs *A.Kampars*

1.pielikums

Ministru kabineta

2010.gada 28.septembra

noteikumiem Nr.907

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

Kapitalitātes grupa		Pamatu konstrukcija, materiāls	Nesošo sienu – bezkarkasa konstrukciju – materiāls; nesošā karkasa konstrukciju materiāls	Pārsegumu konstrukcija, materiāls	Dzīvojamo māju vidējais kalpošanas ilgums gados	Piezīmes
I	Sevišķi kapitālas	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu) vai lielbloku; kolonnas un sijas (rīģeļi)	monolītā dzelzsbetona vai metāla siju ar monolītā betona aizpildījumu	150	
II	Parastas	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu), lielbloku vai lielpaneļu; kolonnas un sijas (rīģeļi)	monolītā dzelzsbetona, dzelzsbetona gatavkonstrukciju vai metāla siju ar monolītā dzelzsbetona vai gatavkonstrukciju aizpildījumu	125	
III	Atvieglota tipa	akmens mūra, monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu), lielbloku vai lielpaneļu	koka siju, metāla siju ar ķieģeļu mūra velvju aizpildījumu, ķieģeļu mūra velvju, jauktas konstrukcijas	100	
IV	Masveida apbūves	monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	mūra (ķieģeļu) vai lielpaneļu	dzelzsbetona gatavelementu	70	sērijas 1-316; 1-318; 119
V	Masveida apbūves	monolītbetona un dzelzsbetona, t.sk. uz plātnes, gatavelementu vai pāļu pamatojuma	paneļu un lielpaneļu	dzelzsbetona gatavelementu	60	sērijas 103; 104; 1-464; 1-467A; 1-602; 602P
VI	Mazstāvu apbūves	akmeņbetona, lentveida betona	ķieģeļu mūra vai koka stāvbūves un guļbūves	koka siju, dzelzsbetona gatavelementu, jauktas konstrukcijas	50	sērijas M3; M4

Piezīme. Ģimenes mājām un vasarnīcām kapitalitātes grupu piemēro atbilstoši to tehniskajam raksturojumam.

Ekonomikas ministrs *A.Kampars*

2.pielikums
Ministru kabineta
2010.gada 28.septembra
noteikumiem Nr.907