



Ivars Silacērps

**sertificēts būvinženieris
nekustamā īpašuma eksperts**

APSEKOŠANAS AKTS DZĪVOKLIM,

ZĀĻU IELĀ 28-7, LIEPĀJĀ.

Liepāja, 2024.gada 15. oktobrī.

BŪVES APSEKOŠANAS ATZINUMS¹

**par dzīvokļa daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā Zāļu ielā 28-7 Liepājā
labiekārtojumu, tā atbilstību apdzīvošanai**

**Būve: dzīvoklis daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā, Zāļu ielā 28-7, Liepājā,
17000370176001007**

(būves nosaukums, adrese, kadastra apzīmējums)

**Pasūtītājs (ja nepieciešams) Liepājas valstspilsētas PI “ Liepājas Nekustamā
īpašuma pārvalde,” reģ. Nr. 90002066769, Peldu iela 5, Liepāja**

(nosaukums vai vārds, uzvārds, adrese, reģ.Nr.)

Būvprojekta izstrādātājs (ja nepieciešams) _____

(nosaukums, būvkomersanta reģ. Nr. vai vārds, uzvārds, sert.Nr.)

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija: **dzīvoklis, Triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamā ēkā (1122), II grupa;**

Apbūves laukums-;

Būvtilpums-;

Kopējā platība- **20,7 m² dzīvoklis Nr.7**

Stāvu skaits-**2 virszemes, daļēji 1 pazemes**

Būves pašreizējais īpašnieks-

Ekspluatācijas uzsākšana- -

(Būves galvenie tehniskie rādītāji – galvenais lietošanas veids, stāvu skaits, ekspluatācijā pieņemšanas gads u.c. raksturojošā informācija)

Konstruktīvie elementi:

Pamati-**ķieģeļa/ akmens mūris**

nesošās sienas- **koka karkass**

pašnesošās sienas – **koka karkass**

starp sienas- **koka karkass**

pārsegums-**koka**

logi- **koka/PVC**

durvis- **koka**

jumts- **azbestcimenta šifera loksnes**

(Pamati, ārsienas, pārsegumi, jumts – izmantotie būvmateriāli)

Būves eksplikācija

EKSPERTS

Būvinženieris **Ivars Silacērpis**

(vārds, uzvārds vai būvkomersanta nosaukums, reģ. Nr.)

Būvprakses sertifikāts Nr.4-00409 "Ēku būvdarbu vadīšana/ būvuzraudzība" LBS BSSI, 17.06.2015.

(numurs, darbības joma, izdevējs, izdošanas datums, derīguma termiņš)

Būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr. _____

Būves ekspertīzes ATZINUMS

uz 10 lapām

Līgums

(datums un numurs) **15.10.2024./24**

Apsekošanas uzdevums

Veikt dzīvokļa Nr.7, Zāļu ielā 28, Liepājā, labiekārtojuma ekspertīzi, noteikt tā tālākās ekspluatācijas iespējas.

Apsekošanas papilduzdevums

(norādīt, ja tāds izvirzījis pasūtītājs un tie ir aplūkoti ekspertīzes veikšanas gaitā)

Ekspertīzē iesaistīto ekspertu saraksts:

Eksperts _____

(vārds, uzvārds)

Sertifikāts _____
(numurs, darbības joma, izdevējs, izdošanas datums, derīguma termiņš)

Atzinuma teksts:

**Apsekojamais dzīvoklis koka karkasa daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā.
Apsekojamais dzīvoklis mansardā, kāpnes stāvas, šauras:**



Dzīvokļa logu siena izteikti mitra, apdares dēļi daļēji atlobījušies:



Apsekojamais dzīvoklis neatbilstoši ekspluatēts un apsaimniekots- nolietojies.

Atklātās neatbilstības:

- 1. Dzīvoklī esošā plīts ar nehermētiskām durvīm, izbirušām šuvēm starp podiņiem, ugunsnedrošas apkurināšanas iespējas, dūmeja līdz dūmvadam skārda, nehermētiska:**





Netiek ievērotas LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība," no 30.06.2015. normas.

- 2. Dzīvoklī apdare praktiski pilnībā nolietojusies, esošā griestu, sienu apdare atlobījusies/ saplaisājis apmetums, pelējums:**



Netiek ievērotas Eiropas Parlamenta un Padomes 2011.gada 9.marta regulas (ES) Nr.305/2011, ar ko nosaka saskaņotus būvizstrādājumu tirdzniecības nosacījumus un atceļ Padomes Direktīvu 89/106/EEK (turpmāk – Regula), I pielikumā noteikts, ka būvēm kopumā un to atsevišķām daļām jāatbilst to paredzētajiem mērķiem, jo īpaši ņemot vērā visā būves ekspluatācijas ciklā iesaistīto personu veselības aizsardzību un drošību. Saskaņā ar minētajā pielikumā ietverto un Būvniecības likuma 9.panta noteikto, visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām pamatprasībām: 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2) ugunsdrošība; 3) **higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība**; 4) lietošanas drošība un vides pieejamība; 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6) energoefektivitāte; 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

3. Dzīvoklī nav sanmezgls, nav atsevišķas telpas tā izbūvei, aprīkojums kaudzē virtuvē:



Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

4. Dzīvoklī esošā elektroinstalācija no padomju laikiem, kabeļi haotiski nolietojušies.



Netiek ievērotas LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība," no 30.06.2015. normas.

5. Esošās durvis dzīvoklī savulaik vairākas reizes uzlauztas, nolietojušās:



Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

6. Dzīvoklī esošās grīdas ar vairākiem segumiem, sen nekrāsotas, tās ieliekušās:



Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

(Katrās neatbilstības apraksts un atsauce uz atbilstošo tiesību normu, kuras prasības nav ievērotas)

Piezīmes:

Veiktie aprēķini

Izmantotā būves dokumentācija (uzskaitījums):

- **Dzīvokļa Nr.7, Zāļu ielā 28, Liepājā stāva plāns.**

ATZINUMS

Dzīvoklī esošā apkures sistēma ugunsnedroša. Uz apskates momentu nav iespējams dzīvokli Nr. 7, Zāļu ielā 28 apkurināt.

Dzīvokļa plānojums neracionāls, neatbilstošs mūsdienu prasībām. Lai nokļūtu dzīvojamā istabā, jāšķērso virtuve.

Nav vanna un WC, kanalizācijas stāvvads virtuves stūrī.

Dzīvoklī esošā elektroinstalācija pilnībā nolietojusies.

Ieejas durvis, savulaik vairākkārt uzlauztas, nolietojušās.

Tapetes daļēji noplēstas, sienas/griesti ar pelējumu.

Dzīvoklī esošā koka grīda ar seguma „ielāpiem,” grīdas ieliekusies.

SECINĀJUMI

Kā jau iepriekš teikts, dzīvoklis Nr.7 Zāļu ielā 28, Liepājā uz apskates momentu nav piemērots apdzīvošanai.

Dzīvoklī nav ugunsdroša apkure (uz apsekošanas momentu).

Dzīvoklī jāveic pilna elektroinstalācijas atjaunošana.

Dzīvoklī jāveic pilna apdares atjaunošana, ieskaitot grīdas segumu/ pamatni. Jāizbūvē WC un vanna.

Dzīvoklī pilnībā jāmaina esošās durvis.

Dzīvokļa plānojums neatbilstošs mūsdienu prasībām- lai iekļūtu dzīvojamās telpās, jāšķērso virtuve.

Atbilstoši Regulā noteiktajam, lai nodrošinātu būves mehānisko stiprību un stabilitāti, kā arī ievērotu nepieciešamās **higiēnas prasības**, būves ir jāprojektē un jābūvē tā, lai slodze, kas var iedarboties uz tām būvēšanas un izmantošanas laikā, neizraisītu šādas sekas: visas būves vai atsevišķu daļu sabrukumu; ievērojamas deformācijas, kas pārsniedz pieļaujamās robežas; citu būves daļu vai savienojumu vai uzstādīto iekārtu bojājumus nesošas konstrukcijas deformācijas dēļ; bojājumu, kas neproporcionāls cēlonim, kas to izraisījis.

IETEIKUMI

Dzīvoklī faktiski nav izbūvēta atbilstoša infrastruktūra. Plānojums pilnībā neatbilst mūsdienu prasībām.

Neatbilst elementārām prasībām grīdas, durvis, apkures sistēma, elektroinstalācija.

Jāizbūvē WC un vannas istaba.

Lai dzīvoklī veiktu atjaunošanas darbus, jāizstrādā pārbūves/atjaunošanas projekts.

Viss iepriekš uzskaitītais prasa nopietnus kapitālieguldījumus, tāpēc līdzekļu ekonomijas nolūkā neiesaku Liepājas valstspilsētas Nekustamā īpašuma pārvaldei veikt dzīvokļa Nr. 7, Zāļu ielā 28, Liepājā atjaunošanas darbus.

Datums: 15.10.2024.

Vieta: Zāļu ielā 28- 7, Liepāja

Eksperts: Ivars Silacērps

Paraksts

Pielikumā: (izmantotā būvi raksturojošā informācija),

Piezīmes.

Apliecinu, ka man nav nekāda veida saistību ar būvkomersantu, kas veica būvdarbus, un nav tādu apstākļu, kuru dēļ varētu uzskatīt, ka esmu ieinteresēts ekspertējamā būvobjekta (būves) ekspertīzes pozitīvā vai negatīvā atzinumā.