



**Ivars Silacērps**

**sertificēts būvinženieris  
nekustamā īpašuma eksperts**

**APSEKOŠANAS AKTS DZĪVOKLIM,**

**O.KALPAKA IELĀ 52/56-87, LIEPĀJĀ.**

**Liepāja, 2025.gada 14 februārī.**

**BŪVES APSEKOŠANAS ATZINUMS<sup>1</sup>**

**par dzīvokļa, daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā O.Kalpaka ielā 52/56-87 Liepājā,  
labiekārtojumu, tā atbilstību apdzīvošanai**

**Būve: dzīvoklis daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā, O.Kalpaka ielā 52/56-87,  
Liepājā, 17000110074001071**

(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**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pamatinformācija: <b>dzīvoklis, Triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamā ēkā (1122), II grupa;</b><br/>         Apbūves laukums-;<br/>         Būvtilpums-;<br/>         Kopējā platība- <b>23,5 m<sup>2</sup> dzīvoklis Nr.87</b><br/>         Stāvu skaits-<b>4 virszemes, 1 mansards, 0 pazemes</b><br/>         Būves pašreizējais īpašnieks-<br/>         Eksploatācijas uzsākšana- -</p> <p>(Būves galvenie tehniskie rādītāji – galvenais lietošanas veids, stāvu skaits, eksploatācijā pieņemšanas gads u.c. raksturojošā informācija)</p> <p>Konstruktīvie elementi:<br/>         Pamati-<b>monolītais/ saliekamais dzelzsbetons</b><br/>         nesošās sienas- <b>ķieģeļu mūris</b><br/>         pašnesošās sienas – <b>ķieģeļu mūris</b><br/>         starpsienas- <b>ķieģeļu mūris</b><br/>         pārsegums-<b>saliekamais dzelzsbetons</b><br/>         logi- <b>koka/ PVC</b><br/>         durvis- <b>koka/ metāla</b><br/>         jumts- <b>azbestcimenta šifera loksnes</b></p> <p>(Pamati, ārsienas, pārsegumi, jumts – izmantotie būvmateriāli)</p> <p>Būves eksplikācija</p> |
| <b>EKSPERTS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Būvinženieris <b>Ivars Silacērps</b><br/>         (vārds, uzvārds vai būvkomersanta nosaukums, reģ. Nr.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Būvprakses sertifikāts "Ēku būvuzraudzība", sert.Nr.4-00409, LBS BSSI, 17.06.2015.</b><br/>         (numurs, darbības joma, izdevējs, izdošanas datums, derīguma termiņš)<br/>         Būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr. _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Būves ekspertīzes ATZINUMS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| uz 11 lapām                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Līgums<br/>         (datums un numurs) <b>14.02.2025./22</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Apsekošanas uzdevums<br/> <b>Veikt dzīvokļa Nr.87, O.Kalpaka ielā 52/56, Liepājā, labiekārtojuma ekspertīzi, noteikt tā tālākās eksploatācijas iespējas.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Apsekošanas papilduzdevums</p> <p>_____</p> <p>(norādīt, ja tādus izvirzījis pasūtītājs un tie ir aplūkoti ekspertīzes veikšanas gaitā)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Ekspertīzē iesaistīto ekspertu saraksts:<br/>         Eksperts _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(vārds, uzvārds)

Sertifikāts

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

**Atzinuma teksts:**

**Apsekojamais dzīvoklis ķieģeļu mūra ar saliekamā dzelzsbetona pārsegumu, daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā. Dzīvoklis 3.stāvā. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka O.Kalpaka ielā 52/56 būvēta pēc tipveida projekta kā 314.sērijas būve. Tipiska agrīnā Hruščova laikmeta būve.**

**Dzīvokļa 23.5 m<sup>2</sup> saspiesta dzīvojamā istaba, neliela virtuve, WC, koridors.**

**Lai arī dzīvoklī it kā visas komunikācijas, t.sk. gāze, tomēr nav vietas vannas istabai.**

**Apsekojamais dzīvoklis neatbilstoši ekspluatēts un apsaimniekots- nolietojies.**

**Atklātās neatbilstības:**

- 1. Dzīvoklī apdare praktiski nolietojusies, pelējums, tapetes noplēstas:**





**Jāatgādina, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku O.Kalpaka ielā 52/56 (arī vairākas blakus esošās) būvēja nevis profesionāli celtnieki, bet ieslodzītie, līdz ar izpildījums “tā sanāca” bieži sastopams:**



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 ietvertu 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.

**2. Dzīvoklī nav vanna, WC ļoti neērti/ saspiesti, pelējums, nav vēdināšana:**





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

- 3. Dzīvoklī esošā elektroinstalācija no padomju laikiem, kabeļi haotiski nolietojušies.**



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

**4. Esošās durvis dzīvoklī nolietojušās- tās "ķīniešu skārda":**



**Logi PVC ar 2 stiklu paketi.**

**Neatbilstoši mūsdienu energoefektivitātes prasībām.**

**Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.  
Netiek ievērotas BL 9.panta energoefektivitātes prasības.**

**5. Dzīvoklī esošās grīdas nolietojušās:**





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

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

Piezīmes:

Veiktie aprēķini

**Izmantotā būves dokumentācija (uzskaitījums):**

- **Dzīvokļa Nr.87, O.Kalpaka ielā 52/56, Liepājā stāva plāns.**

### ***ATZINUMS***

**Dzīvokļa plānojums neracionāls, neatbilstošs mūsdienu prasībām, viss ļoti saspiests.**

**Nav vanna, nav telpas tās ierīkošanai. Dzīvoklī esošā elektroinstalācija pilnībā nolietojusies.**

**Ieejas durvis, nolietojušās. Logi energoneefektīvi.**

**Sienas/griestu apdare nolietojusies- pelējums.**

**Dzīvoklī esošā koka grīda nolietojusies.**

### ***SECINĀJUMI***

**Kā jau iepriekš teikts, dzīvoklis Nr.87 O.Kalpaka ielā 52/56, Liepājā uz apskates momentu nav piemērots apdzīvošanai.**

**Dzīvoklī jāveic pilna elektroinstalācijas atjaunošana.**

**Dzīvoklī jāveic pilna apdares atjaunošana, ieskaitot grīdas segumu.**

Dzīvoklī pilnībā jāmaina esošās durvis, un iespējams logi.

Dzīvokļa plānojums neatbilstošs mūsdienu prasībām.

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.

Šeit jāpiezīmē attiecīgā būvniecības laikmeta prasības (Hruščova laikmets)- “katram cilvēkam jumts virs galvas”, ar ko arī izskaidrojama neatbilstošā saspiešana dzīvoklī.

Neatbilst elementārām prasībām grīdas, durvis, logi, elektroinstalācija, nav vannas istabai telpa.

Lai dzīvoklī veiktu atjaunošanas darbus, jāizstrādā pārbūves/atjaunošanas projekts, t.sk. vannas telpu izbūve.

Viss iepriekš uzskaitītais prasa nopietnus kapitālieguldījumus, tāpēc līdzekļu ekonomijas nolūkā neiesaku Liepājas valstspilsētas Nekustamā īpašuma pārvaldei veikt dzīvokļa Nr. 87, O.Kalpaka ielā 52/56, Liepājā atjaunošanas darbus.

Datums: **14.02.2025.**

Vieta: **O.Kalpaka ielā 52/56- 87, 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.