

LATVIJAS REPUBLIKA

**DOBELES NOVADA DOME**

Brīvības iela 17, Dobele, Dobeles novads, LV-3701

Tālr. 63707269, 63700137, 63720940, e-pasts [dome@dobele.lv](mailto:dome@dobele.lv)

APSTIPRINĀTI

ar Dobeles novada domes

2022. gada 27. oktobra lēmumu Nr.543/19

**Ar grozījumu:**

Dobeles novada domes 2024. gada 29. maija lēmums Nr.179/6 “Par Dobeles novada pašvaldības noteikumu “Grozījums Dobeles novada pašvaldības 2022. gada 27. oktobra noteikumos „Dobeles novada pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanas noteikumi”” apstiprināšanu”.

**Noteikumi**

**Dobeles novada pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanas noteikumi**

*Izdoti saskaņā ar*

*Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas*

*izšķērdēšanas novēršanas likuma*

*6.2 panta trešo prim daļu*

**I. Vispārīgie jautājumi**

1. Noteikumi nosaka Dobeles novada pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) īpašumā vai valdījumā esošo nekustamo īpašumu (turpmāk – Īpašums) pārvaldīšanas principus un kārtību.
2. Šie noteikumi attiecas uz Īpašumiem, kas nodoti valdījumā Dobeles novada domes (turpmāk – Dome) izveidotām Pašvaldības iestādēm (turpmāk – Iestāde).
3. Noteikumi attiecas uz šādu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu:
   1. nedzīvojamās ēkas, būves;
   2. neapbūvēti zemesgabali, tai skaitā meža zemes;
   3. apbūvēti zemesgabali.
4. Noteikumi neattiecas uz šādu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu :
   1. dzīvojamajās mājas un atsevišķie dzīvokļu īpašumi;
   2. autoceļi;
   3. kapsētu teritorijas.
5. Īpašums pārvaldāms, ievērojot šādus vispārīgos pārvaldīšanas principus:
   1. saskaņā ar normatīvo aktu prasībām uzturēt Īpašumu, īstenojot nepārtrauktu pārvaldīšanas procesu un izvēloties optimālas pārvaldīšanas darba metodes, un tādējādi nodrošināt Īpašuma lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā, kā arī sabiedrības un personas drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamību;
   2. pārvaldīšanas procesā veicināt Īpašuma uzlabošanu, tajā skaitā vides kvalitātes saglabāšanu un paaugstināšanu atbilstoši finanšu resursiem;
   3. nodrošināt ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi saskaņotu Īpašuma efektīvu un ekonomiski lietderīgu izmantošanu, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās vides aizsardzības un citas prasības.

**II. Īpašuma pārvaldīšanas kārtība**

1. Visi Īpašumi atrodas Pašvaldības bilancē, izņemot gadījumus, ja ar Domes lēmumu vai Pašvaldības rīkojumu noteikts citādi.
2. Šo noteikumu izpratnē Īpašuma tiesiskais valdītājs (turpmāk – Valdītājs) ir Iestāde, kuras valdījumā nodots Īpašums, neatkarīgi no tā, kuras Iestādes bilances uzskaitē Īpašums atrodas.
3. Pašvaldības izpilddirektors ar rīkojumu nodod Īpašumu valdījumā tai Iestādei, kurai tas nepieciešams tās funkciju nodrošināšanai vai Iestādei, kuras pārvaldībā iespējama efektīvāka un lietderīgāka Īpašuma pārvaldība, lēmumā norādot:
   1. Īpašuma sastāvu;
   2. uzdevumu veikt Īpašuma pārvaldīšanas darbības, atbilstoši šiem noteikumiem;
   3. īpašās prasības un norādījumus konkrētā Īpašuma pārvaldīšanā, ja tādi ir.
4. Īpašuma Valdītājs ir pilnībā atbildīgs par valdījumā nodoto Īpašumu.
5. Valdītājs lieto Īpašumu un veic Īpašuma pārvaldīšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.
6. Valdītājs lieto Īpašumu atbilstoši lietošanas mērķim savu funkciju īstenošanai un nodrošina šādas pārvaldīšanas darbības:
   1. Īpašuma apsaimniekošanu (ieskaitot Īpašuma vizuālo apskati);
   2. Īpašuma uzlabošanas darbu (remonti, atjaunošana, pārbūve, konservācija, nojaukšana) plānošanu, kā arī nepieciešamo darbību organizēšanu un kontroli;
   3. līgumu slēgšanu ar trešajām personām, un norēķinu veikšanu ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem par apkures, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu un citu pakalpojumu nodrošināšanu;
   4. pasākumu veikšanu Īpašuma sagatavošanai apkures sezonas uzsākšanai;
   5. Īpašuma apsaimniekošanai un uzturēšanai nepieciešamo Pašvaldības budžeta līdzekļu plānošanu un pieprasīšanu;
   6. ar Īpašuma pārvaldīšanu saistītās informācijas apkopošanu un aktualizēšanu, Īpašuma lietas vešanu;
7. Valdītājs ir atbildīgs un savas kompetences ietvaros nodrošina attiecīgo jomu regulējošo normatīvo aktu prasību ievērošanu, kā arī attiecīgo jomu kontrolējošo valsts institūciju prasību ievērošanu un to norādīto trūkumu novēršanu.

12.1 Valdītājs ir atbildīgs par Īpašuma telpu izmantošanu atbilstoši to klasificētajam lietošanas veidam.

*(Papildināts ar Dobeles novada domes 29.05.2024. lēmumu)*

1. Valdītājam ir tiesības nodot Īpašumu vai tā daļu nomā trešajai personai saskaņā ar domes vai Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas lēmumiem, slēgt sadarbības vai cita veida līgumus, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Domes lēmumus, Pašvaldības rīkojumus un Domes apstiprinātos Pašvaldības maksas pakalpojumu izcenojumus. Noslēgtajos līgumos jābūt iekļautam noteikumam, ka līgums zaudē spēku, ja Valdītājs zaudē valdījuma tiesības.
2. Valdītājs veic noslēgto līgumu saistību izpildes kontroli, nodrošinot pēc iespējas efektīvu un ekonomiski lietderīgu Īpašuma izmantošanu.
3. Valdītāja kompetencē ir pieņemt lēmumus Īpašuma pārvaldīšanas jomā, izņemot lēmumus par īpašuma tiesību iegūšanu, apgrūtināšanu ar lietu tiesībām un citus lēmumus, kurus saskaņā ar šiem noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem pieņem Pašvaldība vai Dome. Valdītājs lēmumu pieņemšanā ievēro sabiedrības intereses un šo noteikumu 5. punktā minētos Īpašuma pārvaldīšanas principus.
4. Valdītājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ievērojot šo noteikumu 5. punktā minētos Īpašuma pārvaldīšanas principus un tā finanšu resursu iespējas, nodrošina Īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību.
5. Pēc Pašvaldības pieprasījuma Valdītājs sniedz informāciju un atskaites jautājumos, kas saistīti ar Īpašuma lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu.
6. Valdītājam nav tiesības:
   1. ieķīlāt savas valdījuma tiesības;
   2. veikt Īpašuma pārbūvi, pārplānošanu vai izbūvi bez saskaņošanas ar Pašvaldību.
7. Valdītājs atbild par visiem zaudējumiem, kas rodas Pašvaldībai vai trešajām personām Valdītāja prettiesisku darbību rezultātā vai Valdītājam nepienācīgi pildot savus pienākumus.
8. Pašvaldībai ir tiesības:
   1. veikt kontroli pār Īpašuma pārvaldīšanu, ekspluatāciju un izmantošanu atbilstoši šo noteikumu prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, pieaicinot Valdītāja pārstāvi, bet tā neierašanās gadījumā – bez viņa klātbūtnes, par ko tiek sagatavots akts;
   2. pieprasīt no Valdītāja paskaidrojumus par Īpašuma stāvokli un veiktajām pārvaldīšanas darbībām;
   3. sniegt norādījumus Valdītājam sakarā ar Īpašuma pārvaldīšanu, lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu.

**III. Īpašuma pārvaldīšanas darbību izpildes kārtība**

1. Katram Īpašumam Valdītājs elektroniski izveido un uztur Īpašuma lietu, kurā tiek ietverta, apkopota un aktualizēta visa ar Īpašumu saistītā informācija, tai skaitā:
   1. dokumenti, kas apliecina pārvaldīšanas uzdevuma saņemšanu un Īpašuma nodošanu valdījumā – Pašvaldības izpilddirektora rīkojums, pieņemšanas – nodošanas akts;
   2. inventarizācijas lieta;
   3. energosertifikāts;
   4. valsts kontrolējoši institūciju pārbaužu akti;
   5. vizuālo pārbaužu akti;
   6. tehniskās apsekošanas atzinumi;
   7. korespondence, kas saistīta ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu;
   8. līgumi, kas saistīti ar Īpašuma uzturēšanu, nomu, nodošanu bezatlīdzības lietošanā utml.;
   9. Domes lēmumi, Pašvaldības rīkojumi, kas saistīti ar Īpašuma pārvaldīšanu, uzturēšanu un lietošanu;
   10. inženiertehnisko sistēmu dokumentācija – iekārtu un ierīču tehniskās pases, iekārtu un ierīču atbilstības dokumentācija (lietošanas apraksti un instrukcijas, drošības tehnikas instrukcijas, apkopes reglamenti), izpildshēmas un citi dokumenti, kas raksturo sistēmu un tās darbības parametrus, inženiertehnisko sistēmu un to elementu pārbaužu un apsekojumu reģistrs un dokumentācija.
2. Ja mainās Īpašuma Valdītājs, Īpašuma lieta tiek nodota un pieņemta ar nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru pievieno Īpašuma lietai.
3. Ēku īpašuma apsaimniekošana :
   1. vizuālā pārbaude;
   2. tehniskā apsekošana;
   3. sanitārā apkope, ēkām piesaistītā zemesgabala kopšana;
   4. ēkā esošo iekārtu (to skaitā bīstamo iekārtu) un ēkas ekspluatācijai  
      nepieciešamo inženiertīklu (ūdensapgādes, kanalizācijas, lietus üdens  
      kanalizācijas, gāzes apgādes, apkures, ventilācijas, gaisa kondicionēšanas,  
      elektroapgādes, ugunsdrošības, telekomunikāciju, videonovērošanas,  
      apsardzes, piekļuves) apkope un uzturēšana saskaņā ar iekārtu ražotāja un normatīvo aktu prasībām, organizējot līgumu slēgšanu ar pakalpojumu sniedzējiem (ja nepieciešams), plānojot līdzekļus šim nolūkam Valdītāja budžetā;
   5. bojājumu, izņemot iekārtu bojājumu, konstatēšanas gadījumā Valdītājs nekavējoties informē Pašvaldību par nepieciešamību veikt Īpašuma un tajā esošo inženiertīklu remontu, lai atjaunotu tādu stāvokli, kas nodrošina to turpmāku ekspluatāciju. Atkarībā no konstatētā bojājuma rakstura remontu veic kā ārkārtas remontu vai kā plānotu remontu. Remonti tiek veikti piešķirto budžeta līdzekļu ietvaros;
   6. konstatējot gadījumu, kad Īpašuma teritorijā, ēkā, telpās vai inženiertīklos neparedzēti radušies tehniski bojājumi, kuri var apdraudēt Īpašuma tālāku izmantošanu, radīt draudus Valdītāja darbinieku un telpās esošo cilvēku dzīvībai, veselībai un drošībai, kā arī Īpašuma saglabāšanai un paredzēto funkciju nodrošināšanai (turpmāk – Avārijas situācija), Valdītājs nekavējoties izsauc atbilstošu avārijas dienestu vai pašu spēkiem lokalizē tehnisko bojājumu vietu, norobežojot to, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, nepieļaujot Valdītāja darbinieku, apmeklētāju, izglītojamo un citu nepiederošu personu piekļūšanu apdraudējuma vietai, kā arī informē Pašvaldību.
4. Būves apsaimniekošanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošina Valdītājs, līdzekļus šim nolūkam paredzot Valdītāja budžetā.
5. Neapbūvēta zemesgabala, tai skaitā meža zemes apsaimniekošanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošina Valdītājs, līdzekļus šim nolūkam paredzot Valdītāja budžetā.
6. Apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas Pašvaldībai īpašumā vai valdījumā esošas būves nodod pārvaldīšanā šo būvju Valdītājam. Valdītājs nodrošina apsaimniekošanu, līdzekļus šim nolūkam paredzot Valdītāja budžetā.
7. Apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas trešajai personai īpašumā vai valdījumā esošas būves, nodod šai personai nomā.

**IV. Īpašuma vizuālā pārbaude un tehniskā apsekošana**

1. Īpašuma vizuālo pārbaudi Valdītājs veic saskaņā ar šo noteikumu 1. pielikumu reizi gadā līdz kārtējā gada 1. oktobrim.
2. Pēc Īpašuma vizuālās apsekošanas tiek sagatavots Īpašuma vizuālās apsekošanas akts (2. pielikumu; 3. pielikums), konstatētu defektu gadījumā pievienojot foto fiksācijas.
3. Valdītājs informē Pašvaldību par apsekošanas rezultātiem, konstatētajiem defektiem, nepieciešamajiem kārtējiem remontdarbiem, nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem Īpašuma saglabāšanai, tā tehniskā stāvokļa uzlabošanai, pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma. Īpašuma vizuālās pārbaudes aktus Valdītājs uzglabā Īpašuma lietā, ka arī iesniedz Pašvaldībā.
4. Papildus šo noteikumu 28. punktā minētajai vizuālajai pārbaudei, Valdītājs veic ēku, meža zemju vizuālo pārbaudi pēc vētrām, plūdiem un citām dabas stihijām, kas var radīt Īpašuma, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumus, kā arī pēc avārijas situācijām, kas var radīt apdraudējumu.
5. Ja vizuālās pārbaudes rezultātā ir konstatēti Īpašuma, vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, Valdītājs, ņemot vērā konstatētā bojājuma raksturu, var ierosināt Pašvaldībai jautājumu par :
   1. ārkārtas remonta veikšanu;
   2. plānotā remonta veikšanu;
   3. Īpašuma tehniskās apsekošanas veikšanu;
   4. Īpašuma sakopšanu.
6. Ārkārtas remontu veic, ja konstatēti šādi ēkas vai būves, vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi:
   1. jumta seguma caurtece;
   2. ūdens notekcauruļu, piltuvju, līkumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;
   3. fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaistes zaudējums ar sienu;
   4. apmetuma vai karnīžu elementu noslāņošanās;
   5. izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;
   6. durvju vērtņu un aizverošo ierīču nenoturība;
   7. caurteces grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās saistībā ar grīdas hidroizolācijas bojājumiem;
   8. plaisas un bojājumi krāsnīs un dūmvados, kuri var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt ēkas vai būves ugunsdrošību;
   9. plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;
   10. bojājumi cauruļvados un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;
   11. elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismei vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus;
   12. apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;
   13. gāzes apgādes sistēmas bojājumi;
   14. pelējuma sēnes un pelējumu veicinoši apstākļi;
   15. citi šajā punktā neminēti bojājumi, ja to neatliekama novēršana paredzēta normatīvajos aktos, ja tie rada būtisku apdraudējumu vai ja to neatliekama nenovēršana var radīt būtisku finansiālu zaudējumu.
7. Īpašuma sastāvā esošo ēku un būvju tehnisko apsekošanu veic attiecīgajā jomā sertificēta fiziska persona vai licencēta juridiskā persona atbilstoši normatīvo aktu prasībām nekustamo īpašumu tehniskās apsekošanas jomā.
8. Īpašuma sastāvā esošo ēku un būvju tehniskā apsekošana veicama ne retāk kā reizi 10 (desmit) gados, taču ja nekustamajam īpašumam ir konstatēts nesošo konstrukciju vai inženierkomunikāciju tehniskais nolietojums vairāk kā 75%, tehnisko apsekošanu veic ne retāk kā reizi 5 (piecos) gados. Tehnisko apsekošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām organizē un nodrošina Pašvaldība.
9. Īpašuma, tā iekārtu un inženierkomunikāciju atjaunošanu un pārbūvi Valdītājs plāno pamatojoties uz vizuālās apskates, tehniskās apsekošanas rezultātiem:
   1. atjaunošanu plāno, ja Īpašuma tehniskās apsekošanas atzinumā secināts (ieteikts), ka priekšnoteikums Īpašuma un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju turpmākai ekspluatācijai ir to atjaunošana;
   2. pārbūvi plāno, ja tas nepieciešams Īpašuma uzturēšanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
   3. atjaunošanu un pārbūvi var plānot arī citu pārvaldīšanas darbību ietvaros.
10. Plānoto remontdarbu, atjaunošanas un pārbūves darbu, kā arī iekārtu remontdarbu prognozētās izmaksas Valdītājs iekļauj kārtējā gada budžeta projektā un iesniedz izskatīšanai/apstiprināšanai Pašvaldībā. Pašvaldībā iesniegtajā budžeta projektā Īpašuma uzlabošanai veicamos darbus sarindo prioritārā secībā atkarībā no apdraudējuma iespējamības.

**V. Noslēguma jautājumi**

1. Noteikumi stājas spēkā 2023. gada 1. janvārī.
2. Šie noteikumi attiecas arī uz to Īpašumu pārvaldīšanu, kas nodoti Iestādes valdījumā ar pieņemšanas – nodošanas aktiem, dažāda veida līgumiem vai arī iekļauti Pašvaldības bilances uzskaitē pirms šo noteikumu stāšanās spēkā.
3. Pēc šo noteikumu spēkā stāšanās iepriekš noslēgtie līgumi un saistības paliek spēkā.
4. Pašvaldība informē Valdītāju par tiem iekšējiem normatīvajiem aktiem, kas tiek pieņemti attiecībā uz Īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu un ir saistoši Valdītājam.
5. Iestādes vadītājs ir atbildīgs par valdījumā nodotā Īpašuma pārvaldīšanu atbilstoši šiem noteikumiem, kā arī par budžeta līdzekļu efektīvu un ekonomisku izlietošanu atbilstoši paredzētajiem mērķiem.
6. Konsultācijas un metodisko palīdzību nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas, vizuālās apskates, finanšu plānošanas un uzskaites, iepirkuma procedūru organizēšanas jautājumos pēc Valdītāja lūguma sniedz Administrācijas struktūrvienības, nodaļas atbilstoši savai kompetencei.
7. Atsevišķas Īpašuma pārvaldīšanas darbības atkarībā no ikgadējā budžeta, var tikt organizētas centralizēti, norēķinus par tiem veicot no Pašvaldības budžeta.

Domes priekšsēdētājs I.Gorskis

1. **Pielikums**

Dobeles novada pašvaldības

2022. gada 27. oktobra noteikumiem

„Dobeles novada pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas noteikumi ”

**Īpašuma vizuālās pārbaudes darbības**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nr.p.k.** | **Vizuālās pārbaudes darbības** | **\*Vai obligāti veicama būves vai tās attiecīgā elementa tehniskā apsekošana, pieaicinot attiecīgajā jomā sertificētu personu** |
| **1** | **2** | **4** |
| **1.** | **Ēkai (būvei) piesaistītā zemesgabala vizuālā pārbaude:** |  |
| 1.1. | ietvēm un piebraucamajiem ceļiem, labiekārtotiem laukumiem, tiltiem, laipām un kāpnēm: |  |
| 1.1.1. | lietus ūdens noteces vizuālā pārbaude | Nav |
| 1.1.2. | seguma un malu stāvokļa vizuālā pārbaude |
| 1.2. | apstādījumiem: |  |
| 1.2.1. | koku un krūmāju lapotņu un sakņu stāvokļa vizuālā pārbaude | Nav |
| 1.2.2. | apstādījumu stāvokļa vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav notikusi ietekme uz ēku (būvi), tās iekārtām un inženierkomunikācijām |
| 1.3. | sētām, žogiem, vārtiem, vārtiņiem, atbalsta mūriem: |  |
| 1.3.1. | krāsojuma un cita veida apstrādes vizuālā pārbaude | Nav |
| 1.3.2. | vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās |
| 1.3.3. | vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies citi bojājumi |
| 1.4. | notekūdeņu krājtvertņu un individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu, atkritumu konteineru un to laukumu vai atrašanās vietu vizuālā pārbaude | Nav |
| **2.** | **Ēkas (būves) pamatkonstrukciju profilaktiskās apsekošanas ietvaros:** |  |
| 2.1. | pamatu vizuālā pārbaude: |  |
| 2.1.1. | lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās | Ir |
| 2.1.2. | lai konstatētu, vai nav radušās plaisas |
| 2.1.3. | lai konstatētu, vai nav radušies atvērumi starp mājas elementiem (pamata blokiem, paneļiem, mūra ķieģeļiem u.c.) |
| 2.1.4. | lai konstatētu, vai nav atlobījies apmetums vai cits apdares materiāls |
| 2.1.5. | lai konstatētu, vai aukstums un mitrums vai citi faktori nav nodarījuši bojājumus |
| 2.2. | nesošo sienu, starpsienu, pārsegumu un kāpņu vizuālā pārbaude: |  |
| 2.2.1. | lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās | Ir |
| 2.2.2. | lai konstatētu, vai nav notikusi atvēršanās starp mājas elementiem (pamata blokiem, paneļiem, mūra ķieģeļiem u.c.) |
| 2.2.3. | lai konstatētu, vai nav radušās deformācijas (nosvērumi, izliekumi u.c.) |
| 2.2.4. | lai konstatētu, vai nav radušies mitruma, pelējuma plankumi, kondensāta bojājumi |
| 2.3. | jumta un jumta pārkares vizuālā pārbaude: |  |
| 2.3.1. | jumta nesošajām konstrukcijām | Ir |
| 2.3.2. | jumta segumam |
| 2.3.3. | jumta šuvēm |
| 2.3.4. | jumta lūkām un savienojumiem | Nav |
| 2.3.5. | ūdens noteku stāvoklis un tīrība |
| 2.3.6. | bēniņu telpu stāvoklis, to piegružotība |
| 2.4. | fasādes elementu vizuālā pārbaude: |  |
| 2.4.1. | fasādēm, balkoniem, cokoliem un karnīzēm, izvirzījumiem, greznuma elementiem | Ir |
| 2.4.2. | logiem un durvīm, to rāmjiem, blīvēm, slēdzenēm, eņģēm, stiklojumam vai virsmai | Nav |
| 2.5. | Skursteņu, dūmvadu un ventilācijas kanālu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas un mitruma bojājumi, vilkmes trūkums | Nav |
| 2.6. | pagraba telpu vizuālā pārbaude: |  |
| 2.6.1. | sienām, grīdām un griestiem, lai konstatētu, vai nav parādījušies mitruma, pelējuma plankumi, kondensāts vai mitruma ietekmes dēļ radušies konstrukciju bojājumi | Nav |
| 2.6.2. | lai konstatētu, vai nav radies kondensāts uz ūdens caurulēm vai citām konstrukcijām, kas iet caur pagraba telpām | Nav |
| 2.6.3. | lai konstatētu, vai neiesūcas ūdens | Nav |
| **3.** | **Ēkas (būves) iekštelpu grīdu, griestu un sienu virsmu, kur ir apdare, vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies mehāniski bojājumi, plaisas, nosēdumi, kondensāts, kā arī citi pelējumu veicinoši faktori vai pelējuma sēnes** | Ir |
| **4.** | **Inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude:** |  |
| 4.1. | apkures sistēmai | Nav |
| 4.2. | ūdensapgādes sistēmai |
| 4.3. | kanalizācijas sistēmai |
| 4.4. | ventilācijas un klimata sistēmai |
| 4.5. | gāzes apgādes sistēmai |
| 4.6. | elektroapgādes sistēmai |
| 4.7. | vājstrāvu sistēmām |
| **5.** | **Neapbūvēti zemesgabali:** |  |
| 5.1. | Netiek apkopts | Nav |
| 5.2. | Meliorācijas sistēmas bojājumi |
| 5.3. | Robežzīmju bojājumi |
| 5.4. | Piesārņojums |
| 5.5. | Būvniecības pazīmes |
| 5.6. | Apstādījumiem(mežaudzei): |
| 5.7. | koku un krūmāju lapotņu un sakņu stāvokļa bojājumi |
| 5.8. | Apstādījumi rada  nelabvēlīgu ietekmi uz inženierkomunikācijām |

Piezīme. \* Ja vizuālās pārbaudes darbības ietvaros, uz kuru attiecas atzīme "Nav" tabulas 3.ailē, ir konstatēti būtiski bojājumi, kas var radīt personu fizisku apdraudējumu, būves Valdītājam ir pienākums izvērtēt, vai ir nepieciešams veikt attiecīgā elementa tehnisko apsekošanu, pieaicinot attiecīgajā jomā sertificētu personu.

1. **Pielikums**

Dobeles novada pašvaldības

2022. gada 27. oktobra noteikumiem

„Dobeles novada pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas noteikumi ”

**Ēkas, būves, apbūvēta zemesgabala**

**vizuālās pārbaudes akts**

|  |  |
| --- | --- |
| **Datums :** |  |
| **Nekustamā īpašuma adrese:** |  |
| **Nekustamā īpašuma kadastra numurs :** |  |
| **Zemes vienības kadastra apzīmējums :** |  |
| **Būves kadastra apzīmējums :** |  |
| **Nekustamā īpašuma Valdītājs :**  **Nosaukums**  **Reģistrācijas numurs**  **Juridiskā adrese** |  |

Pārbaudē piedalās: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.p.k.** | **Vizuālās pārbaudes darbības** | **Konstatēti bojājumi** | | | **Konstatējums** | **Priekšlikumi turpmākai**  **rīcībai** | **Piezīmes** |
| **ir** | | **nav** |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **1.** | **Ēkai (būvei) piesaistītā**  **zemesgabala vizuālā pārbaude:** |  | |  |  |  |  |
| 1.1. | ietvēm un piebraucamajiem ceļiem, labiekārtotiem laukumiem, tiltiem, laipām un kāpnēm: |  | |  |  |  |  |
| 1.1.1. | lietus ūdens noteces vizuālā pārbaude |  | |  |  |  |  |
| 1.1.2. | seguma un apmalu stāvokļa vizuālā pārbaude |  | |  |  |  |  |
| 1.2. | apstādījumiem: |  | |  |  |  |  |
| 1.2.1. | koku un krūmāju lapotņu un sakņu stāvokļa vizuālā pārbaude |  | |  |  |  |  |
| 1.2.2. | apstādījumu stāvokļa vizuālā  pārbaude, lai konstatētu, vai nerada nelabvēlīgu ietekmi uz ēku (būvi), tās iekārtām un inženierkomunikācijām |  | |  |  |  |  |
| 1.3. | sētām, žogiem, vārtiem, vārtiņiem, atbalsta mūriem: |  | |  |  |  |  |
| 1.3.1. | krāsojuma un cita veida apstrādes vizuālā pārbaude |  | |  |  |  |  |
| 1.3.2. | vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav notikusi pamatu nosēšanās un konstrukciju deformēšanās |  | |  |  |  |  |
| 1.3.3. | vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies citi bojājumi |  | |  |  |  |  |
| 1.4. | notekūdeņu krājtvertņu un  individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu, atkritumu konteineru un to laukumu vai atrašanās vietu vizuālā pārbaude |  | |  |  |  |  |
| **2.** | **Ēkas (būves) pamatkonstrukciju profilaktiskās apsekošanas ietvaros:** |  | |  |  |  |  |
| 2.1. | pamatu vizuālā pārbaude: |  | |  |  |  |  |
| 2.1.1. | lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās |  | |  |  |  |  |
| 2.1.2. | lai konstatētu, vai nav radušās plaisas |  | |  |  |  |  |
| 2.1.3. | lai konstatētu, vai nav radušies  atvērumi starp mājas elementiem (pamata blokiem, paneļiem, mūra ķieģeļiem u.c.) |  | |  |  |  |  |
| 2.1.4. | lai konstatētu, vai nav atlobījies  apmetums vai cits apdares materiāls |  | |  |  |  |  |
| 2.1.5. | lai konstatētu, vai aukstums un mitrums vai citi faktori nav nodarījuši bojājumus |  | |  |  |  |  |
| 2.2. | nesošo sienu, starpsienu, pārsegumu un kāpņu vizuālā pārbaude: |  | |  |  |  |  |
| 2.2.1. | lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās |  | |  |  |  |  |
| 2.2.2. | lai konstatētu, vai nav notikusi  atvēršanās starp mājas elementiem (pamata blokiem, paneļiem, mūra ķieģeļiem u.c.) |  | |  |  |  |  |
| 2.2.3. | lai konstatētu, vai nav radušās  deformācijas (nosvērumi, izliekumi u.c.) |  | |  |  |  |  |
| 2.2.4. | lai konstatētu, vai nav radušies mitruma, pelējuma plankumi, kondensāta bojājumi |  | |  |  |  |  |
| 2.3. | jumta un jumta pārkares vizuālā pārbaude: |  | |  |  |  |  |
| 2.3.1. | jumta nesošajām konstrukcijām |  | |  |  |  |  |
| 2.3.2. | jumta segumam |  | |  |  |  |  |
| 2.3.3. | jumta šuvēm |  | |  |  |  |  |
| 2.3.4. | jumta lūkām un savienojumiem |  | |  |  |  |  |
| 2.3.5. | ūdens noteku stāvoklis un tīrība |  | |  |  |  |  |
| 2.3.6. | bēniņu telpu stāvoklis, to piegružotība |  | |  |  |  |  |
| 2.4. | fasādes elementu vizuālā pārbaude: |  | |  |  |  |  |
| 2.4.1. | fasādēm, balkoniem, cokoliem un karnīzēm, izvirzījumiem, greznuma elementiem |  | |  |  |  |  |
| 2.4.2. | logiem un durvīm, to rāmjiem, blīvēm, slēdzenēm, eņģēm, stiklojumam vai virsmai |  | |  |  |  |  |
| 2.5. | Skursteņu, dūmvadu un ventilācijas kanālu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas un mitruma bojājumi, vilkmes trūkums | |  |  |  |  |  |
| 2.6. | pagraba telpu vizuālā pārbaude: | |  |  |  |  |  |
| 2.6.1. | sienām, grīdām un griestiem, lai konstatētu, vai nav parādījušies mitruma, pelējuma plankumi,  kondensāts vai mitruma ietekmes dēļ radušies konstrukciju bojājumi | |  |  |  |  |  |
| 2.6.2. | lai konstatētu, vai nav radies kondensāts uz ūdens caurulēm vai citām konstrukcijām, kas iet caur pagraba telpām | |  |  |  |  |  |
| 2.6.3. | lai konstatētu, vai pagraba telpās neieplūst un neuzkrājas gruntsūdeņi, lietus ūdeņi | |  |  |  |  |  |
| **3.** | **Ēkas (būves) iekštelpu grīdu, griestu un sienu virsmu, kur ir apdare, vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies mehāniski bojājumi, plaisas, nosēdumi, kondensāts, kā arī citi pelējumu veicinoši faktori vai pelējuma sēnes** | |  |  |  |  |  |
| **4.** | **Inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude:** | |  |  |  |  |  |
| 4.1. | apkures sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.2. | ūdensapgādes sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.3. | kanalizācijas sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.4. | ventilācijas un klimata sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.5. | gāzes apgādes sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.6. | elektroapgādes sistēmai | |  |  |  |  |  |
| 4.7. | vājstrāvu sistēmām | |  |  |  |  |  |

Secinājumi un priekšlikumi :

Pārbaudes veicēju paraksti :

1. **Pielikums**

Dobeles novada pašvaldības

2022. gada 27. oktobra noteikumiem

„Dobeles novada pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas noteikumi ”

**Neapbūvēta zemesgabala vizuālās pārbaudes akts**

|  |  |
| --- | --- |
| **Datums :** |  |
| **Nekustamā īpašuma adrese:** |  |
| **Nekustamā īpašuma kadastra numurs :** |  |
| **Zemes vienības kadastra apzīmējums :** |  |
| **Nekustamā īpašuma Valdītājs :**  **Nosaukums**  **Reģistrācijas numurs**  **Juridiskā adrese** |  |

Pārbaudē piedalās: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.p.k.** | **Vizuālās pārbaudes darbības** | **Konstatēts** | | **Konstatējums** | **Priekšlikumi turpmākai**  **rīcībai** | **Piezīmes** |
| **jā** | **nē** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
|  | **Vizuālā pārbaude:** |  |  |  |  |  |
| 1. | Netiek apkopts |  |  |  |  |  |
| 2. | Meliorācijas sistēmas bojājumi |  |  |  |  |  |
| 3. | Robežzīmju bojājumi |  |  |  |  |  |
| 4. | Piesārņojums |  |  |  |  |  |
| 5. | Būvniecības pazīmes |  |  |  |  |  |
| 6. | Apstādījumiem(mežaudzei): |  |  |  |  |  |
| 6.1. | koku un krūmāju lapotņu un sakņu stāvokļa bojājumi |  |  |  |  |  |
| 6.2. | Apstādījumi rada  nelabvēlīgu ietekmi uz inženierkomunikācijām |  |  |  |  |  |

Secinājumi un priekšlikumi :

Pārbaudes veicēju paraksti :