

## 8.2. Otrās un trešās grupas ēkas vai tās daļas pieņemšana ekspluatācijā

- 163.** Ēkas vai tās daļas pieņemšanu ekspluatācijā ierosina būvniecības ierosinātājs. Pirms ierosina pieņemt ekspluatācijā ēku vai tās daļu, veic:
- 163.1. ēkas vai tās daļas, ārējo inženiertīklu, citu vienlaikus izbūvētu būvju horizontālās un vertikālās novietnes izpildmērījumus, bet atjaunošanas vai pārbūves gadījumā izpildmērījumus veic, ja mainījies situācija apvidū;
  - 163.2. ēkas vai telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu.
- 164.** Ēku vai tās daļu, ja ēka nav valsts aizsargājamais kultūras piemineklis un tai nav normatīvajos aktos izvirzītas obligātās higiēnas prasības, var nodot ekspluatācijā arī tad, ja sanitārtehniskās telpas un virtuve nav aprīkotas ar attiecīgajām iekārtām un telpās (izņemot evakuācijas ceļu) nav veikta iekšējā apdare, izņemot šo noteikumu 184. punktā minēto gadījumu.
- 165.** Pēc būvniecības ierosinātāja rakstiska pieprasījuma institūcijas, kuras ir izdevušas tehniskos vai īpašos noteikumus, pārbauda un 10 darbdienu laikā pēc iesnieguma saņemšanas atbilstoši kompetencei sniedz atzinumu par ēkas vai tās daļas gatavību ekspluatācijai, tās atbilstību tehniskajiem vai īpašajiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām. Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atzinums ir nepieciešams, ja tas noteikts nekustamā valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa pārveidošanas atļaujā. Veselības inspekcijas atzinums ir nepieciešams, ja nododamajai ēkai vai tās daļai normatīvajos aktos ir izvirzītas obligātās higiēnas prasības.
- 166.** Ja nodod ekspluatācijā trešās grupas ēku vai tās daļu, pēc būvniecības ierosinātāja rakstiska pieprasījuma papildus šo noteikumu 165. punktā minētajām institūcijām 10 darbdienu laikā pēc iesnieguma saņemšanas atbilstoši kompetencei atzinumu sniedz šādas institūcijas:
- 166.1. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests – par atbilstību ugunsdrošības prasībām;
  - 166.2. Veselības inspekcija – par atbilstību higiēnas prasībām.
- 167.** Ierosinot ēkas vai tās daļas pieņemšanu ekspluatācijā, būvniecības ierosinātājs būvvaldē iesniedz šādus dokumentus, izņemot gadījumu, ja attiecīgā informācija un dati pieejami būvniecības informācijas sistēmā:
- 167.1. apliecinājumu par ēkas vai tās daļas gatavību ekspluatācijai vai ēkas nojaukšanu (14. pielikums);
  - 167.2. būvprojekta izmainītās daļas, ko būvdarbu veikšanas laikā pieļaujams veikt saskaņā ar vispārīgajiem būvnoteikumiem;
  - 167.3. šo noteikumu 165. un 166. punktā minēto institūciju atzinumus. Būvniecības ierosinātājs par attiecīgu samaksu atbilstoši iestādes apstiprinātajam cenrādim var pieprasīt, lai attiecīgās institūcijas atzinumus nosūta būvvaldei;
  - 167.4. izpildmērījumu plānu, tai skaitā vertikālo uzmērījumu;
  - 167.5. tehnisko noteikumu izsniedzēju atzinumus par inženiertīklu gatavību ekspluatācijai;
  - 167.6. būvdarbu žurnālu, kā arī nozīmīgo konstrukciju un segto darbu pieņemšanas aktus;
  - 167.7. būvuzrauga pārskatu par būvuzraudzības plāna izpildi;

167.8. būvprojektā paredzēto tehnoloģisko iekārtu, speciālo sistēmu un iekārtu pārbaudes protokolus un pieņemšanas aktus, kā arī atbilstības apliecinājumus, ja to nepieciešamību nosaka normatīvie akti par iekārtu drošību;

167.9. iebūvēto būvizstrādājumu atbilstību apliecināšanu dokumentāciju;

167.12. ēkas vai telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu;

167.13. ēkas energoefektivitātes pagaidu sertifikātu, kas izdots saskaņā ar normatīvajiem aktiem ēku energoefektivitātes jomā, ja ēkai veikti energoefektivitātes pasākumi.

**167.<sup>1</sup>** Apliecinājumu par ēkas vai tās daļas gatavību ekspluatācijai vai ēkas nojaukšanu paraksta būvniecības ierosinātājs, būvdarbu veicējs (izņemot šo noteikumu 107.punktā\* noteiktajā gadījumā), atbildīgais būvdarbu vadītājs, būvuzraugs (ja veikta būvuzraudzība) un autoruzraugs (ja veikta autoruzraudzība).

**168.** Ja otrās grupas dzīvojamā ēka būvēta atbilstoši šo noteikumu 107.1.apakšpunktam\*\*, papildus šo noteikumu 167. punktā minētajiem dokumentiem būvvaldē iesniedz:

168.1. elektroinstalācijas pārbaudes dokumentāciju;

168.2. apkures ierīces, iekārtas, dūmvadu un dabīgās ventilācijas kanālu tehniskā stāvokļa pārbaudes aktu.

**169.** Šo noteikumu 167.1. apakšpunktā minēto dokumentu un šo noteikumu 167.2., 167.3., 167.4., 167.5., 167.8., 168.1. un 168.2. apakšpunktā minēto dokumentu kopijas, izņemot gadījumu, ja attiecīgā informācija un dati pieejami būvniecības informācijas sistēmā, būvniecības ierosinātājs nodod glabāšanā būvvaldes arhīvā.

**170.** Ēku vai tās daļu ekspluatācijā pieņem būvvalde – būvvaldes būvinspektors un arhitekts, papildus pieaicinot citu būvvaldes amatpersonu, ja nepieciešams, vai birojs. Būvvaldes amatpersonas atteikšanās piedalīties ēkas pieņemšanā nav pamats birojam nepieņemt ēku ekspluatācijā.

**171.** Būvvalde, pēc saskaņošanas ar būvniecības ierosinātāju un visu norādīto dokumentu saņemšanas nosaka ēkas vai tās daļas pieņemšanas termiņu, kas nav ilgāks par 10 darbdienām no dokumentu iesniegšanas dienas minētajā institūcijā.

**172.** Būvniecības ierosinātājs ēku vai tās daļu uzrāda būvvaldei. Būvniecības ierosinātājs pieaicina būvdarbu veicēju vai tā pilnvarotu pārstāvi, kas ir veicis attiecīgos būvdarbus. Būvdarbu veicēja atteikšanās piedalīties ēkas pieņemšanā nav pamats būvvaldei nepieņemt ēku ekspluatācijā.

**173.** Būvvalde novērtē ēkas vai tās daļas gatavību ekspluatācijai, pamatojoties uz būvvaldē iesniegtajiem šo noteikumu 167. un 168. punktā minētajiem dokumentiem, kā arī atbilstību normatīvajiem aktiem būvniecības jomā un būvprojektam.

**174.** Ja ēkai vai tās daļai veikta būvuzraudzība, ēkas vai tās daļas pieņemšanā piedalās būvuzraugs. Būvvalde var pieaicināt piedalīties pieņemšanā būvprojekta izstrādātāju, ja viņš nav veicis autoruzraudzību. Būvuzrauga vai būvprojekta izstrādātāja atteikšanās piedalīties ēkas pieņemšanā nav pamats institūcijai, kura pilda būvvaldes funkcijas, nepieņemt ēku ekspluatācijā.

**175.** Būvvalde izdod aktu par ēkas vai tās daļas pieņemšanu ekspluatācijā (turpmāk – akts). Aktā norāda ziņas par objektu (adrese, kadastra apzīmējums, būves grupa, lietošanas veids, būvi raksturojošie lielumi un būvizstrādājumi), būvdarbu garantijas termiņu, atlikto būvdarbu apjomus un to izpildes termiņus un pievienotos dokumentus, izņemot gadījumu, ja attiecīgā informācija un dati pieejami būvniecības informācijas sistēmā.

**176.** Aktā norāda ar būvniecības ierosinātāju saskaņotu termiņu, kurā būvniecības ierosinātājs var prasīt, lai būvdarbu veicējs par saviem līdzekļiem novērs būvdarbu defektus, kas atklājušies pēc ēkas vai tās daļas nodošanas ekspluatācijā. Minimālais būvdarbu garantijas termiņš pēc akta izdošanas ir:

176.1. trīs gadi otrās grupas ēkām;

176.2. pieci gadi trešās grupas ēkām.

**176.<sup>1</sup>** Par būvdarbu defektiem, kas radušies garantijas termiņa laikā, netiek uzskatīts būves dabiskais nolietojums, kā arī defekti, kas radušies ēkas nepareizas ekspluatācijas dēļ, ja būvdarbu veicējs pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā ir nodevis būvniecības ierosinātājam ēkas ekspluatācijas instrukciju ar pilnīgu informāciju par ēkas ekspluatācijas prasībām.

**176.<sup>2</sup>** Šo noteikumu 176. punktā minētais būvdarbu garantijas termiņš nav piemērojams iekārtām, kas tiek uzstādītas būvdarbu laikā. Iekārtu garantijas termiņu nosaka attiecīgās iekārtas ražotājs iekārtas tehniskajā dokumentācijā.

**177.** Ja, pamatojoties uz vienu būvprojektu un būvatļauju, ekspluatācijā tiek pieņemtas vairākas ēkas, ēkas tehniski ekonomiskos rādītājus norāda par katru ēku.

**178.** Būvvalde nav tiesīga uzsākt ēkas vai tās daļas pieņemšanu ekspluatācijā, ja kāda no institūcijām atzinumā sniegusi negatīvu atzinumu par ēkas nodošanu ekspluatācijā.

**179.** Ja ēka vai tās daļa netiek pieņemta ekspluatācijā, būvvalde izsniedz pamatotu lēmumu. Lēmumā norāda konstatētās atkāpes no būvprojekta vai būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, termiņus, kā arī citus nosacījumus konstatēto nepilnību novēršanai.

**180.** Pēc šo noteikumu 179. punktā minētajā lēmumā norādīto trūkumu novēršanas būvniecības ierosinātājs atkārtoti uzaicina būvvaldi un uzrāda ēku vai tās daļu.

**181.** Ēka vai tās daļa ir uzskatāma par pieņemtu ekspluatācijā ar akta izdošanas dienu.

**183.** Būves kārtu var pieņemt ekspluatācijā, ja tās būvdarbi ir pilnīgi pabeigti un ir veikti visi attiecīgajai būves kārtai paredzētie ugunsdrošības, darba aizsardzības un vides aizsardzības pasākumi, kā arī izdarīts viss būvprojektā paredzētais, lai nodrošinātu vides pieejamību.

**184.** Otrās grupas viena vai divu dzīvokļu dzīvojamo ēku ir pieļaujams pieņemt ekspluatācijā, ja:

184.1. ir pilnīgi pabeigti vispārējie būvdarbi un inženiertīklu izbūve, veikta fasādes apdare un ir labiekārtota teritorija ielas pusē;

184.2. ir iekārtota vismaz viena dzīvojamā telpa, virtuve un sanitārais mezgls, kā arī sanitārās iekārtas ir pievienotas inženiertīkliem.

**185.** Jaunbūvējamo, pārbūvējamo un atjaunojamo ēku inženiertīklus, par kuru izbūvi izsniegta ar attiecīgo ēku vienota būvatļauja, atļauts pievienot ekspluatācijā esošiem inženiertīkliem un uzsākt to ekspluatāciju, pirms izdots akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā, ja par attiecīgo inženiertīklu gatavību nodošanai ekspluatācijā atbilstoši būvprojektam un izpilddokumentācijai ir parakstīti šo noteikumu 167.5. apakšpunktā minētie atzinumi.

**186.** Ja ēku vai tās daļu pieņem ekspluatācijā ziemā, teritorijas apzaļumošanu, piebrauktuvju, ietvju, saimniecības, rotaļu un sporta laukumu seguma virsslāņa uzklāšanu, kā arī fasādes fragmentu apdari var veikt minētajiem darbiem labvēlīgā sezonā, bet tie jāpabeidz līdz attiecīgā gada 1.jūnijam.

**187.** Kokus un krūmus stāda tuvākajā piemērotajā laikā.

**188.** Saskaņā ar šo noteikumu 186. un 187. punktu atliktos būvdarbus un to veikšanas termiņus institūcija, kura pilda būvvaldes funkcijas, ieraksta aktā.

**189.** Būvdarbu veicējs atliktos būvdarbus veic aktā noteiktajos termiņos un apjomā, ja ar būvniecības ierosinātāju nav vienošanās par citu kārtību.

**190.** Jebkuru aktā minēto atlikto būvdarbu pabeigšanu noteiktajos termiņos kontrolē būvinspektors.

**191.** Lai ekspluatācijas laikā nodrošinātu publiskas ēkas atbilstību Būvniecības likuma 9. pantā \*\*\* noteiktajām būtiskajām prasībām, ekspluatācijā nodotas otrās vai trešās grupas publiskas ēkas īpašniekam ir pienākums veikt ēkas tehnisko apsekošanu ne retāk kā reizi 10 gados. Ja tehniskās apsekošanas laikā konstatē redzamus ēkas bojājumus, kas var mazināt ēkas stiprību vai noturību, īpašnieks veic nepieciešamos pasākumus to novēršanai.

\* 107. Būvētājam būvdarbu veikšanai nav nepieciešamas patstāvīgas prakses tiesības arhitektūras vai būvniecības jomā, ja:

\*\* 107.1. būvētājs savām vajadzībām būvē, novieto, pārbūvē, atjauno, konservē vai nojauc pirmās grupas ēku vai tās daļu vai otrās grupas viena dzīvokļa dzīvojamo ēku vai tās daļu un palīgēkas, kā arī lauku saimniecības nedzīvojamās ēkas, kas nav augstāks par diviem stāviem un kuru apbūves laukums nav lielāks par 400 m<sup>2</sup> un būvtilpums – par 2000 m<sup>3</sup>;

107.2. būvētājs savām vajadzībām veic vienkāršotu atjaunošanu, izņemot atjaunošanu publiskā ēkā vai publiskās ēkas daļā (telpu grupā);

107.3. būvētājs savai pirmās grupas ēkai vai tās daļai vai otrās grupas viena dzīvokļa dzīvojamai ēkai vai tās daļai un palīgēkām, kā arī lauku saimniecības nedzīvojamai ēkai veic vienkāršotu fasādes atjaunošanu.

\*\*\* 9. pants. Būtiskās būvei izvirzāmās prasības - būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām:

- 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- 2) ugunsdrošība;
- 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
- 4) lietošanas drošība un vides pieejamība;
- 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
- 6) energoefektivitāte;
- 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.