

ĶEKAVAS NOVADA DOMES

2024.gada __.janvārī

Nr. _____

LĒMUMS Nr.**Par nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemes un apbūves Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8070 007 0289, nomas tiesības izsoli**

Izskatot jautājumu par nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemes un apbūves Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8070 007 0289, nomas tiesības izsoli, **konstatēts:**

1. nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra numurs 8070 007 0289, īpašnieks ir Ķekavas novada pašvaldība (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr.3300);
2. nekustamais īpašums “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289, ar kopējo platību 4.45 ha, un ēkas “Kultūras un atpūtas centrs” ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289 001, ar kopējo platību 706.2 m²;
3. starp Ķekavas novada pašvaldību un biedrību “Rāmavas muižas misijas centrs” 2012.gada 16.oktobrī tika noslēgts pārjaunojuma līgums Nr.21-22/12/295 par tiesisko attiecību, kas nodibinātas ar 1999.gada 12.janvāra Īpašuma valdījuma līgumu, pārņemšanu, ar termiņu līdz 2024.gada 12.janvārim;
4. atbilstoši SIA “Eiroeksperts” 2023.gada 22.decembra nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra numurs 8070 007 0289, tirgus nomas maksas novērtējumam, tā tirgus nomas maksa uz 2023.gada 18.decembri ir EUR 2 090.00 (divi tūkstoši deviņdesmit *euro*) mēnesī. Noteiktajā nomas maksā nav iekļauts pievienotās vērtības nodoklis un komunālie maksājumi;
5. nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, izmantošana pašvaldības funkciju izpildei šobrīd pašvaldības attīstības un plānošanas dokumentos nav paredzēta, līdz ar ko, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma uzturēšanu, kā arī tā saglabāšanu lietojamā kārtībā, īpašumu ir nepieciešams nodot nomā, vienlaikus paredzot nomnieka pienākumu izpildīt Tehniskās izpētes atzinumā (izsoles noteikumu 2.pielikums) minētās darbības.

Pamatojoties uz

- Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas pirmo teikumu un 73.panta trešo daļu,
- Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punktu,
- Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 12., 23., 26. 34.punktiem, 2.2. un 4.nodaļu,
- kā arī, ņemot vērā Ķekavas novada domes Īpašumu komitejas 2024.gada 3.janvāra ārkārtas sēdes atzinumu,

Ķekavas novada dome NOLEMJ:

1. Izsolīt nomas tiesības uz Ķekavas novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289, ar kopējo platību 4.45 ha, un ēkas “Kultūras un atpūtas centrs” ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289 001, ar kopējo platību 706.2 m².
2. Apstiprināt izsoles noteikumus nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, nomas tiesības iegūšanai.
3. Apstiprināt izsoles komisiju nomas tiesību iegūšanai šādā sastāvā:

Komisijas priekšsēdētājs: Arnolds Keisters

Komisijas locekļi: Kristīne Hāze

Andra Vanaga

Liesma Gorelova
Olga Marčenkova

4. Sludinājumu par nomas tiesības izsoli publicēt Ķekavas novada pašvaldības tīmekļa vietnē “*www.kekava.lv*”.
5. Izsoles komisijai rīkot izsoli sludinājumā norādītajā laikā un vietā.

Pielikumā: Izsoles noteikumi.

Sēdes vadītājs

J.Žilko

**Nomas tiesības nekustamajam īpašumam “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā,
Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8070 007 0289**

IZSOLES NOTEIKUMI

I. Vispārīgie noteikumi

1. Izsoles noteikumi izstrādāti saskaņā ar Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un nosaka kārtību, kādā pirmreizējā mutiskā izsolē tiek izsolītas nomas tiesības uz Ķekavas novada pašvaldības nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemi, ar kopējo platību 4.45 ha, un ēku “Kultūras un atpūtas centrs”, ar kopējo platību 706.2 m², **Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8070 007 0289**, (turpmāk – Īpašums). Īpašuma attēlojums Kadastra kartē 1.pielikumā. Izsole notiek, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma un Pašvaldību likuma prasības.
2. Noteikumu mērķis ir nodrošināt nomas tiesību izsoles dalībniekiem atklātu un vienādu iespēju nomas tiesības iegūšanai uz Īpašumu, kā arī nodrošināt pretendentu izvēles procesa caurspīdīgumu, nodrošinot „iespējami augstāku cenu” Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma izpratnē.
3. Nomas tiesību izsoli organizē ar Ķekavas novada domes lēmumu apstiprināta izsoles komisija.
4. Izsole notiek kā atklāta finanšu piedāvājuma – nomas tiesību maksas summa mēnesī – vairāksolīšana. Pretendents, kurš piedāvā augstāko nomas tiesības maksu mēnesī, tiek atzīts par izsoles uzvarētāju.

II. Izsoles objekts un galvenie nomas tiesības piešķiršanas un izmantošanas nosacījumi

5. Tiek izsolītas nomas tiesības uz Īpašumu. Īpašuma lietošanas mērķis – rekreācijas pakalpojumu sniegšana; publisku pasākumu, tai skaitā kāzu un svinīgu svētku organizēšanas pakalpojumu sniegšana.
6. Nomas tiesība tiek piešķirta uz 10 (desmit) gadiem no Īpašuma nomas līguma noslēgšanas dienas.
7. Īpašumam ir noteikti apgrūtinājumi. Zemesgrāmatā: Atzīme – ceļa servitūts 2,5m/0,12km par labu SIA Rāmava-2, 0.03 ha. Kadastrā: arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti 0.1406 ha; Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija 0.1406 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0132 ha.
8. Nomnieks atbild par Īpašuma apsaimniekošanu un sedz visus apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumus.
9. Nomniekam jāveic Tehniskās izpētes atzinumā (2.pielikums) minētās darbības (6. daļa “Kopsavilkums”), lai saglabātu ēku lietojamā kārtībā. Ja šīs darbības tiks veiktas saskaņoti ar Ķekavas novada pašvaldību un ievērojot būvniecības normatīvo regulējumu, šie nepieciešamie un derīgie izdevumi tiks atskaitīti no nomas maksas.
10. Nomas tiesību nedrīkst atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām, bez Ķekavas novada pašvaldības rakstiskas piekrišanas.
11. Īpašumu var apskatīt darba dienās, iepriekš piezvanot un vienojoties par apskates laiku ar kontaktpersonu Olgu Marčenkovu, tālr. 26643467.

III. Izsoles vieta, laiks un nosacījumi

12. Nomas tiesības izsole notiks **2024.gada 18.janvārī plkst.10:00** Ķekavas novada pašvaldības Lielajā zālē, Ķekavā, Gaismas ielā 19 k-9-1.
13. Īpašuma nomas tiesības maksa tiek izsolīta mutiskā izsolē ar augšupejošu soli.

14. Izsoles nosacītā cena jeb sākumcena (nomas tiesības nosacītā maksa) ir **EUR 2 090.00 (divi tūkstoši deviņdesmit euro) mēnesī bez PVN.**
15. Izsoles kāpuma solis ir **50,00 euro** (piecdesmit euro) **mēnesī bez PVN.**
16. Informācija par izsoli, tās izsludināšanas dienā, tiek publicēta Ķekavas novada pašvaldības interneta vietnē www.kekava.lv.
17. Līdz reģistrācijai pretendents Ķekavas novada pašvaldības kontā LV62UNLA0050014272800 “SEB Banka”, kods UNLALV2X, iemaksā drošības naudu EUR 200,00 euro (divi simti euro) apmērā.

IV. Izsoles dalībnieki un reģistrācijas kārtība

18. Izsoles dalībnieku reģistrācija tiek uzsākta pēc paziņojuma publicēšanas Ķekavas novada pašvaldības interneta vietnē www.kekava.lv.
19. Par izsoles dalībnieku var kļūt ikviena fiziska vai juridiska persona, kura vēlas iegūt Īpašuma nomas tiesību.
20. Personām, kuras vēlas piedalīties izsolē, jāiesniedz šādi dokumenti:
 - 20.1. Fiziskām personām:
 - 20.1.1. iesniegumu par pieteikšanos uz izsoli (3.pielikums), kurā norādīts vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese un cita adrese, kurā persona ir sasniedzama (ja ir), oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir);
 - 20.1.2. dokumentu, kas apliecina drošības naudas samaksu;
 - 20.2. Juridiskām personām:
 - 20.2.1. iesniegumu par pieteikšanos uz izsoli (3.pielikums), kurā norādīts juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas numurs, juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir);
 - 20.2.2. dokumentu, kas apliecina drošības naudas samaksu;
 - 20.2.3. pilnvaru pārstāvēt juridisku personu izsolē, ja juridisku personu pārstāv persona, kurai nav paraksta tiesību;
 - 20.2.4. pretendenta rakstisku apliecinājumu, ka tas nav pasludināts par maksātnespējīgu, neatrodas likvidācijas stadijā, tā saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, nav uzsākta tiesvedība par pretendenta darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu.
21. Reģistrētajam izsoles dalībniekam reģistrators izsniedz reģistrācijas apliecību personīgi vai nosūta to uz iesniegumā norādīto e-pastu.
22. Pieteikumus izsolei var iesniegt elektroniski, sūtot uz e-pasta adresi olga.marcenkova@kekava.lv. Pieteikumam un pievienotajiem dokumentiem jābūt elektroniski parakstītiem ar drošu elektronisko parakstu un jāsaturs laika zīmogs (izsoles pieteikums un citi saistītie dokumenti pēc iespējas veidojami un parakstāmi kā viens e-dokumenta fails). Izsoles dalībniekus klātienē reģistrē Ķekavas novada pašvaldības telpās, Ķekavā, Gaismas ielā 19 k-9-1, Klientu apkalpošanas centrā. Pieteikumu elektroniskā un klātienē reģistrācija tiek veikta līdz **2024.gada 17.janvāra plkst.15.00.**
23. Persona netiek reģistrēta:
 - 23.1. ja vēl nav iestājies vai ir jau beidzies termiņš dalībnieku reģistrācijai;
 - 23.2. ja nav iesniegti šo noteikumu 20.punkta apakšpunktos minētie dokumenti.
24. Pēc izsoles dalībnieku reģistrācijas pārtraukšanas, reģistrators noformē izsoles dalībnieku sarakstu.
25. Izsoles komisija nav tiesīga līdz izsoles sākumam iepazīstināt fiziskās personas un juridiskās personas ar ziņām par izsoles dalībniekiem.

V. Izsoles norise

26. Izsolē var piedalīties personas, kuras atzītas par izsoles dalībniekiem un kurām izsniegtas izsoles dalībnieka reģistrācijas apliecības.
27. Izsole notiek atklātā sēdē, kurā var piedalīties jebkurš interesents, netraucējot izsoles gaitu. Izsoles rezultāti tiek publiski paziņoti uzreiz pēc solīšanas pabeigšanas.

28. Pirms izsoles sākuma izsoles dalībnieki vai to pilnvarotās personas izsoles telpā uzrāda pasi vai personas apliecību (eID), pilnvarotās personas papildus uzrāda pilnvaru. Izsoles dalībnieks (pilnvarotais pārstāvis) paraksta rakstveida apliecinājumu, ka ir iepazinies ar izsoles norises kārtību un piekrīt izsoles noteikumiem. Ja izsoles dalībnieks vai tā pilnvarotā persona izsoles telpā nevar uzrādīt pasi vai personas apliecību (eID) (pilnvarotā persona arī pilnvaru), tiek uzskatīts, ka izsoles dalībnieks nav ieradies uz izsoli.
29. Izsoli vada un kārtību izsoles laikā nodrošina izsoles vadītājs.
30. Pirms izsoles sākuma izsoles vadītājs pārliecinās par sarakstā iekļauto personu ierašanos pēc iepriekš noformēta saraksta, pārbauda reģistrācijas apliecību esamību un izsniedz viņiem reģistrācijas kartīti, kuras numurs atbilst reģistrācijas apliecības numuram. Ja izsoles dalībnieks nevar izsoles vadītājam uzrādīt reģistrācijas apliecību, un/vai neparaksta izsoles noteikumus, viņš netiek pielaists pie izsoles.
31. Izsoles vadītājs paziņo par izsoles atklāšanu un īsi paskaidro izsoles noteikumus, atbild uz pretendentu jautājumiem, ja tādi ir.
32. Gadījumā, ja kāds no pretendentiem kādu iemeslu dēļ nav ieradies izsolē šo noteikumu 12. punktā minētajā vietā un laikā (ir nokavējis izsoles sākumu), izsoles komisija neatļauj viņam piedalīties solīšanā. Ja uz izsoli 15 minūšu laikā pēc izsoles sākuma neierodas neviens no reģistrētajiem dalībniekiem, izsole tiek uzskatīta par nenotikušu.
33. Izsoles vadītājs informē par izsoles objektu, kā arī paziņo nomas tiesības piešķiršanas apmēra sākumcenu mēnesī, kā arī nosauc izsoles soli.
34. Izsoles dalībnieki ar reģistrācijas kartītes starpniecību apliecina savu gatavību vairāksolīšanai.
35. Ja uz Īpašuma nomas tiesību pretendē tikai viens izsoles dalībnieks, izsoli atzīst par notikušu. Nomas tiesību var iegūt vienīgais izsoles dalībnieks par izsoles sākumcenu.
36. Ja izsolei piesakās vairāki izsoles dalībnieki un neviens nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu.
37. Solītāji solīšanas procesā paceļ savu dalībnieka reģistrācijas kartīti. Solīšana notiek tikai pa vienam izsoles solim.
38. Solīšanas laikā izsoles vadītājs atkārti piedāvāto maksu par nomas tiesības piešķiršanu. Ja neviens no solītājiem nepiedāvā augstāku maksu, izsoles vadītājs trīs reizes atkārti pēdējo piedāvāto augstāko maksu par nomas tiesības piešķiršanu un fiksē to ar izsoles āmura piesitienu. Ar to noslēdzas solīšana.
39. Ja vairāki solītāji reizē sola vienādu maksu par nomas tiesības piešķiršanu un neviens to nepārsola, tad priekšroka dodama solītājam, kas reģistrējies ar mazāko kārtas numuru.
40. Katrs solītājs ar parakstu apstiprina izsoles dalībnieku sarakstā savu pēdējo solīto maksu par nomas tiesības piešķiršanu. Ja tas netiek izdarīts, viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta.
41. Izsolei pilnvaroto pārstāvju darbības izsolē ir saistošas izsoles dalībniekiem. Izsoles pilnvaroto pārstāvju atsaukšana vai aizstāšana ar citu izsoles pilnvaroto pārstāvi stājas spēkā ar brīdi, kad tiek iesniegts attiecīgs pārstāvja atsaukšanas vai aizstāšanas dokuments.
42. Solītājs, kurš piedāvājis visaugstāko maksu par nomas tiesības piešķiršanu, pēc nosolīšanas nekavējoties ar savu parakstu apliecina norādītās nomas tiesības maksas atbilstību nosolītajai maksai izsoles dalībnieku sarakstā. Ja tas netiek izdarīts, uzskatāms, ka nosolītājs atteicies no nomas tiesības iegūšanas, viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta.
43. Izsoles komisija protokolē visu izsoles gaitu. Izsoles protokolam kā pielikumu pievieno izsoles dalībnieku sarakstu un nosolītās cenas.
44. Ja nepieciešams papildus laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem izsoles noteikumiem, izsoles beigās paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, izsoles beigās izsoles vadītājs paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas tiesības maksu un pretendentu, kas ieguvis tiesības slēgt Nekustamā īpašuma nomas līgumu. Izsoles rezultātu paziņošanas procesu protokolē.
45. Izsoles dalībniekiem, kuri nav nosolījuši izsoles objektu, drošības nauda tiek atmaksāta septiņu darba dienu laikā pēc izsoles. Izsoles uzvarētājam iemaksāto drošības naudu neatmaksā, bet ieskaita nomas maksā.

46. Drošības naudu neatmaksā, ja izsoles uzvarētājs atsakās noslēgt nomas līgumu.

VI. Izsoles rezultātu apstiprināšana

47. Izsoles protokolu apstiprina izsoles komisija.

48. Ķekavas novada dome apstiprina izsoles rezultātus tuvākajā domes sēdē pēc izsoles dienas.

49. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas, izsoles komisija informē nosolītāju par nomas tiesības piešķiršanas līguma (4.pielikums) slēgšanu.

VII. Papildus nosacījumi

50. Izsoles dalībnieku vai to pilnvaroto personu reģistrācija izsolei uzskatāma par apliecinājumu, ka reģistrētās personas ir informētas par izsoles objekta stāvokli, apgrūtinājumiem un tā nodrošinājumu.

VIII. Līguma slēgšanas kārtība

51. Izsolē uzvarējušais nomas tiesības pretendents 15 (piecpadsmiņ) darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas, paraksta līgumu (4.pielikums) par nomas tiesības piešķiršanu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt līgumu (4.pielikums). Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesības pretendents līgumu (4.pielikums) neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesības pretendents no līguma (4.pielikums) slēgšanas atteicies.

52. Ja šo noteikumu 51.punktā minētajā termiņā izsoles uzvarētājs atsakās noslēgt līgumu (4.pielikums) par nomas tiesības piešķiršanu, nomas tiesības tiek piedāvāts iegūt izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko maksu par nomas tiesības piešķiršanu. Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko maksu par nomas tiesības piešķiršanu, atbilde uz piedāvājumu slēgt līgumu (4.pielikums) jāsniedz 10 (desmit) darba dienu laikā pēc piedāvājuma saņemšanas dienas. Līgums (4.pielikums) par nomas tiesības piešķiršanu noslēdzams 10 (desmit) darba dienu laikā pēc minētā paziņojuma saņemšanas dienas.

53. Ķekavas novada pašvaldība ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc līguma (4.pielikums) par nomas tiesības piešķiršanu parakstīšanas publicē informāciju Ķekavas novada pašvaldības interneta vietnē.

IX. Nobeiguma noteikumi

54. Izsole atzīstama par nenotikušu, ja:

54.1. nosolītājs ir tāda persona, kura nevar slēgt darījumus, vai, kurai nebija tiesību piedalīties izsolē;

54.2. noteiktajos termiņos nav reģistrējies neviens izsoles dalībnieks;

54.3. neviens dalībnieks nav pārsolījis izsoles sākumcenu.

55. Lēmumu par izsoles atzīšanu par nenotikušu pieņem izsoles komisija.

56. Izsoles dalībniekiem ir tiesības iesniegt sūdzību Ķekavas novada domei par izsoles komisijas veiktajām darbībām 5 (piecu) darba dienu laikā no izsoles dienas.

57. Šiem noteikumiem ir šādi pielikumi, kas ir šo noteikumu neatņemama sastāvdaļa:

57.1. 1.pielikums – Īpašuma attēlojums Kadastra kartē;

57.2. 2.pielikums – Izgriezums no Tehniskās izpētes atzinuma Nr.TIA-05/2020_R9

6.daļas “Kopsavilkums” par veiktajām darbībām;

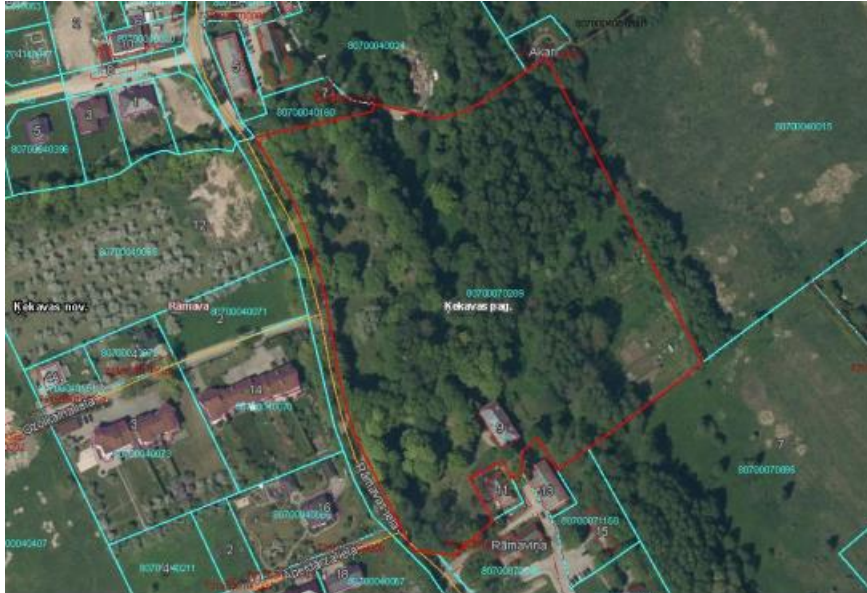
57.3. 3.pielikums – pieteikums nomas tiesības izsolei;

57.4. 4.pielikums – Īpašuma nomas līguma projekts.

1.pielikums
Nomas tiesības uz nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža”
Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā,

izsoles noteikumiem

Īpašuma attēlojums Kadastra kartē



2.pielikums
Nomas tiesības uz nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža”
Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā,

izsoles noteikumiem

TEHNISKĀS IZPĒTES ATZINUMS

Nr. TIA-05/2020_R9

**Kultūras un atpūtas centrs Ķekavas novadā, Rāmavā,
Rāmavas ielā 9**



SIA „JV Projekts”

Būvinženieris Jānis Vīgants (Sert. nr.: 4-04774; 5-03350; 6-00032; 20-6590)

2020.gada maijs

Tehniskās izpētes uzdevums

Pielikums pie līguma Nr.1-17.1/20/125

2020.gada 13.martā

Objekts:

Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (Depkina muiža)
Kad. apz. 80700070289001

1. Apsekošanas veids: Būves tehniskā izpēte ar atsegumu veikšanu.

2. Darba uzdevums

Pamatojoties uz LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" prasībām, veikt ēkas apsekošanu ar mērķi noteikt to daļu tehnisko stāvokli.

LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" 8. *Apsekošanas pamats ir būves apskate, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos būves bojājumus.*

- Sniegt vispārīgas ziņas par būvi;
- Novērtēt ēkas pamatu konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Novērtēt nesošo sienu, ailu siju un pārsedžu, kā arī pašnesošo sienu konstrukciju un materiālu stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Novērtēt karkasa elementu: kolonnu, rīģeļu un siju konstrukciju un materiālu stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Novērtēt pagraba pārseguma konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Novērtēt starpstāva pārseguma konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Novērtēt bēniņu pārsegumu konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;
- Apsēkot jumta nesošo konstrukciju, jumta klāju, jumta segumu un lietus ūdens novadsistēmu, konstatējot defektus;
- Novērtēt balkonu un jumtiņu stāvokli;
- Novērtēt dūmeņu stāvokli;
- Novērtēt ēkas ārējās apdares stāvokli;
- Veikt būtiskāko bojājumu fotofiksāciju;
- Saistībā ar atklātajiem defektiem formulēt ieteikumus ēkas īpašniekam turpmākajai nepieciešamajai rīcībai;

3. Apsekošanas gaitā izstrādājami materiāli:

- Tehniskās apsekošanas atzinums (LBN 405-15 ieteiktajā formā).
- Foto fiksācija:

Sastādīt atbilstoši: 01.07.2015. MK noteikumi Nr.337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" nosacījumiem.

TEHNISKĀS IZPĒTES ATZINUMS Nr. TA-05/2020_R9
Sagatavots atbilstoši LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana” prasībām

Kultūras un atpūtas centrs Ķekavas novadā, Rāmavā, Rāmavas ielā 9 kad. apz. 80700070289001
(būves nosaukums, kadastra Nr. un adrese)
Ķekavas novada pašvaldība 2020.gada 13.marts
(pasūtītājs, datums)
Ēkas tehniskās izpētes uzdevums Pielikums pie līguma Nr.1-17.1/20/125, 2020.gada 13.marts
(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

SIA „JV projekts” Reģ. Nr. 44103072817
(tehniskās apsekošanas veicēja- fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	būves veids	1273 Vēsturiskie vai aizsargājамie pieminekļi
1.2.	apbūves laukums, m2	345
1.3.	būvtilpums, m3	2603
1.4.	kopējā platība, m2	682.5
1.5.	stāvu skaits virszemes/pazemes	3/1
1.6.	zemesgabala kadastra numurs	80700070289001
1.7.	zemesgabala platība, ha	4.45
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks	Nav ziņu
1.9.	būves patreizējais īpašnieks	Ķekavas novada pašvaldība
1.10.	būvprojekta autors	Nav ziņu
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav ziņu
1.12.	būves nodošanas ekspluatācijā, gads	18.gs*
1.13.	būves konservācijas gads un datums	Nav ziņu
1.14.	būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	Nav ziņu
1.15.	Tehniskās inventarizācijas lieta: numurs, izsniegšanas gads un datums	80700070289001-01, 2002.gada 26. aprīlī

Piezīmes:

*Ziņas par ēku arhīvos atrodamas no 18.gs.

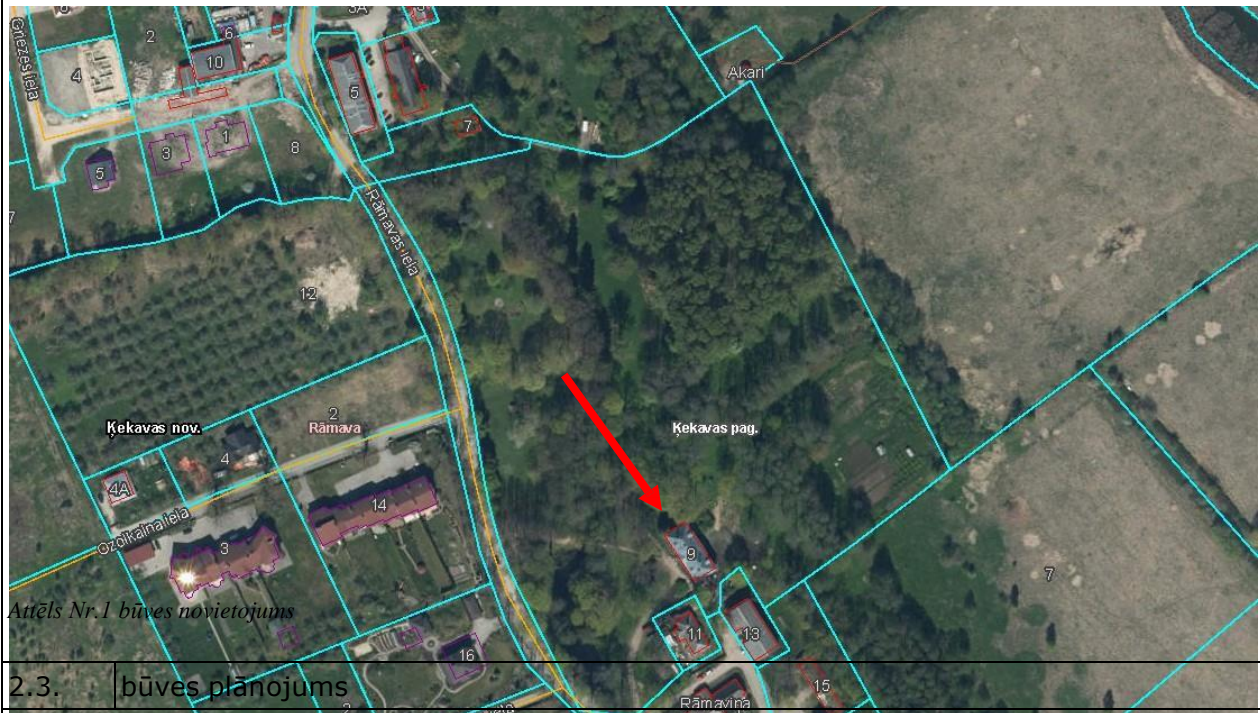
2. Situācija

2.1. zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam

Atbilstība netika vērtēta

2.2. būves izvietojums zemesgabalā

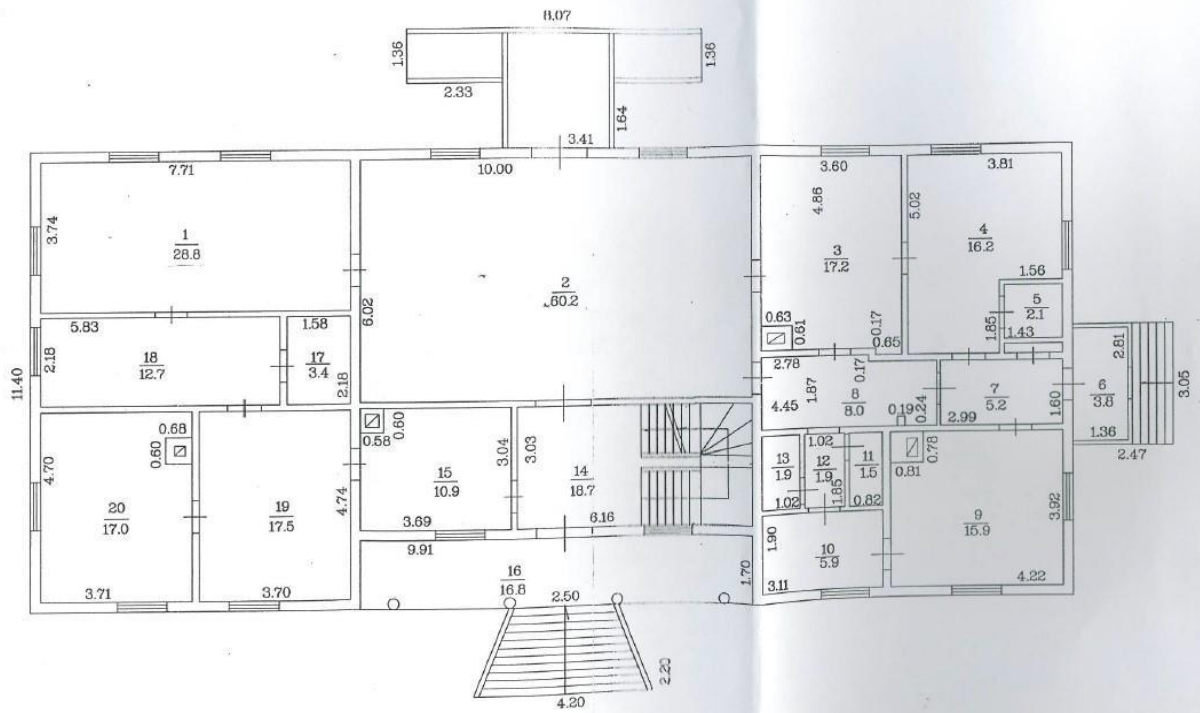
Būve izvietota zemesgabala dienvidu daļā.



2.3. būves plānojums

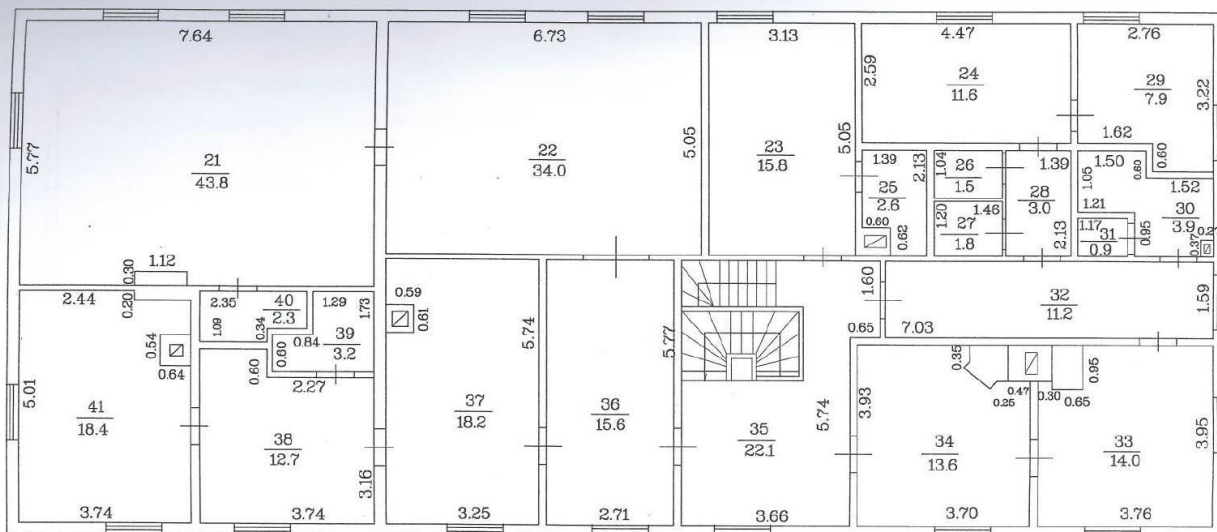
Vēsturiski ēka būvēta kā muižas ēka - Rāmavas (Depkina) muiža, taču šobrīd ēkas telpas pielāgotas publiskiem pasākumiem ar naktsmītnēm. Ēka plānota ar trim virszemes stāviem un trim atsevišķām ieejām. Ēkas galvenā ieeja atrodas ēkas dienvid-rietumu pusē, atsevišķs ieejas mezgls saimnieciskai- virtuves zonai un izejai uz muižas dārzu. Ēkas dienvidu daļā zem saimnieciskās- virtuves zonas izbūvēts pagrabs nepilna stāva apjomā ar kopējo platību 58.3 m². Ēkas virszemes stāvos izbūvēta saimnieciskā- virtuves zona ar vairākām telpām, zāles publiskiem pasākumiem un istabiņas nakšņošanai. Trešajā- jumta stāvā ar augstiem bēniņiem izbūvētas divas lielas telpas nakšņošanai. Ēkas stāviem dažādi plānojumi ([attēls nr.2](#), [nr.3](#), [nr.4](#) un [nr.5](#)).

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



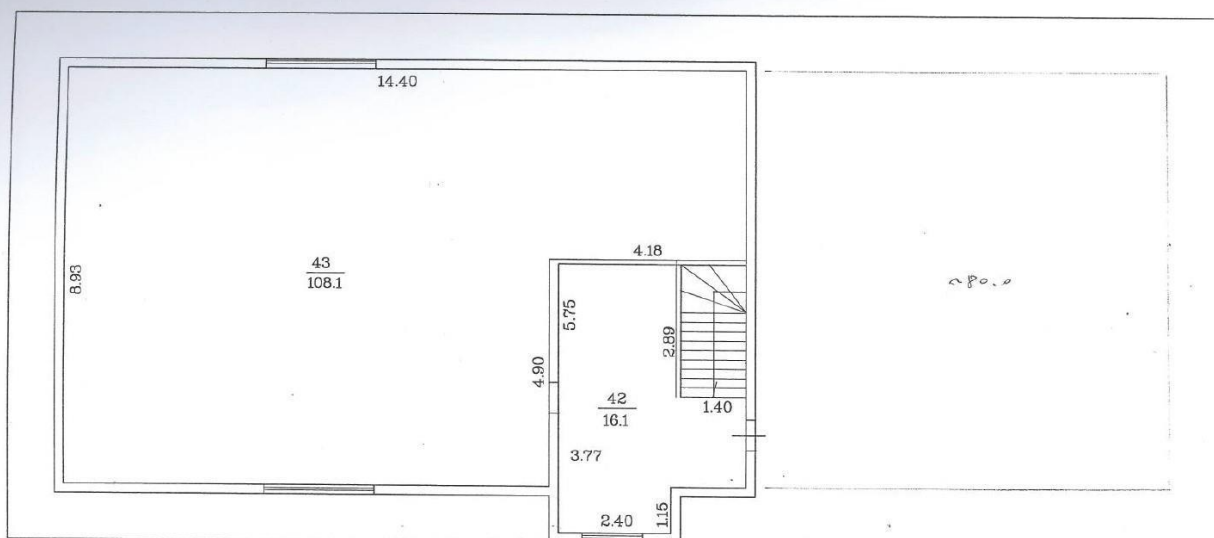
Attēls Nr.2 ēkas pirmā stāva plāns

BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA

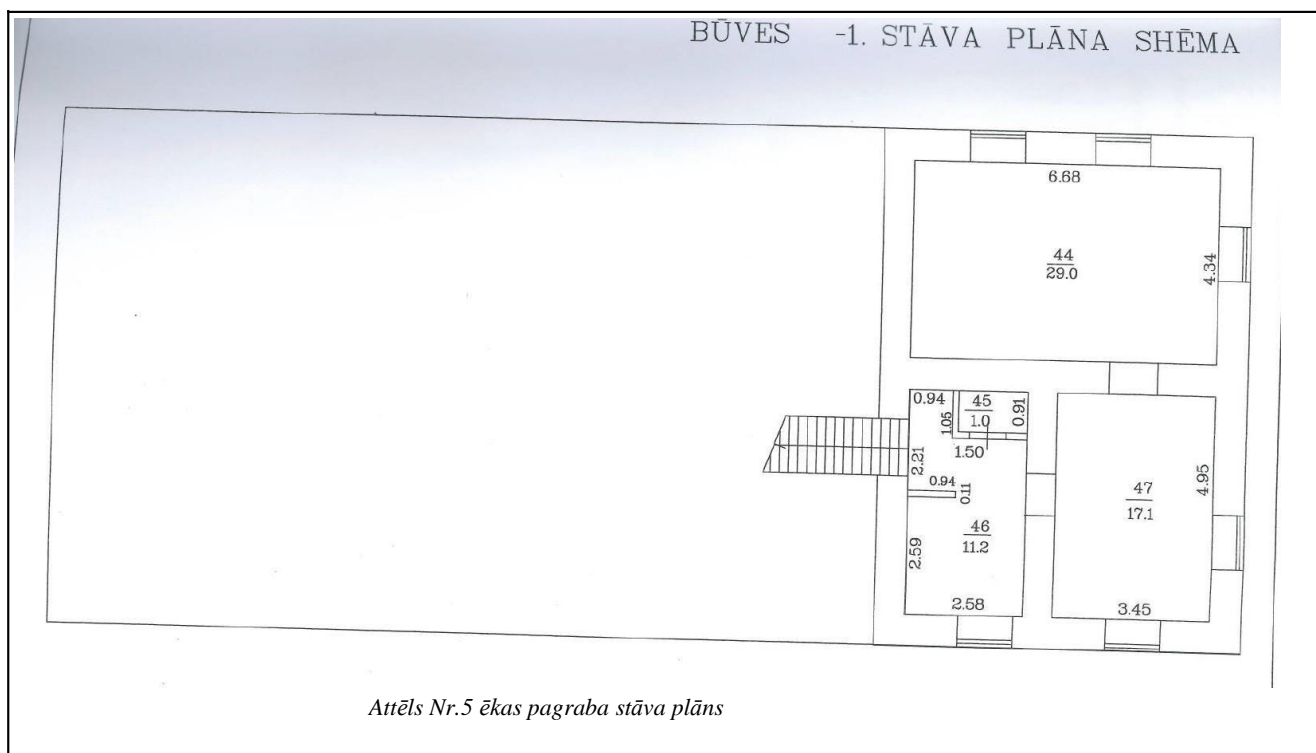


Attēls Nr.3 ēkas otrā stāva plāns

BŪVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Attēls Nr.4 ēkas trešā- jumta stāva plāns



3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
3.1.	brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	
Neietilpst apsekošanas uzdevumā.		
3.2.	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	
Neietilpst apsekošanas uzdevumā.		
3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	
Neietilpst apsekošanas uzdevumā.		
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas	
Neietilpst apsekošanas uzdevumā.		

4. Būves daļas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.	Ēku tehniskais nolietojums (%) netiek izteikts, jo nav normatīva pamatojuma tā noteikšanai.
4.1. Pamati un pamatnes	-

Ēkas pamati mūrēti no dolomīta akmeņiem, laukakmeņiem un māla ķieģeļiem ar kaļķa javu. Lai novērtētu pamatu stāvokli tika veikti pamatu skattrakumi ([attēls nr.6](#)). Skattrakums nr.1 veikts pie ēkas ziemeļu puses gala fasādes, savukārt skatatrakums nr.2 veikts pie ēkas dienvidu puses gala fasādes pagraba zonā. Skattrakumā nr. 1 fiksēts, ka pamatu iebūves dziļums nepārsniedz 80 cm un pamati izbūvēti uz smalks smilts pamatnes ([foto nr.1 un nr.2](#)). Skattrakumos redzams, ka pamatu vertikālā hidroizolācija nav, par kuras neesamību arī liecina pagraba ārsienu iekšējās virsmas, kur daudzviet apmetums ir atdalījies no pamatnes un uz apmetuma iekšējās virsmas ir redzami izsālījumi, kas liecina, ka pa ēkas pamatiem kapilārā veidā pārvietojas mitrums nesot līdzīvi sev grunts un pamatu materiāla sāļus, kuri sasniedzot apmetuma iekšējo virsmu mitrumam iztvaikojot kristalizējas. Šāds process var destruktīvi ietekmēt pamatu konstrukciju, jo kristalizējošie sāļi daudzkārt paaugstina savu tilpumu, spiežot uz poru sienīņām, tādējādi veidojas ļoti augsts kristalizācijas spiediens, kas var iznīcināt gan apmetumu, gan ķieģeļus kā arī akmeņus, līdz ar to secināms, ka horizontālā un vertikālā hidroaizsardzība ēkas pamatiem nav nodrošināta.

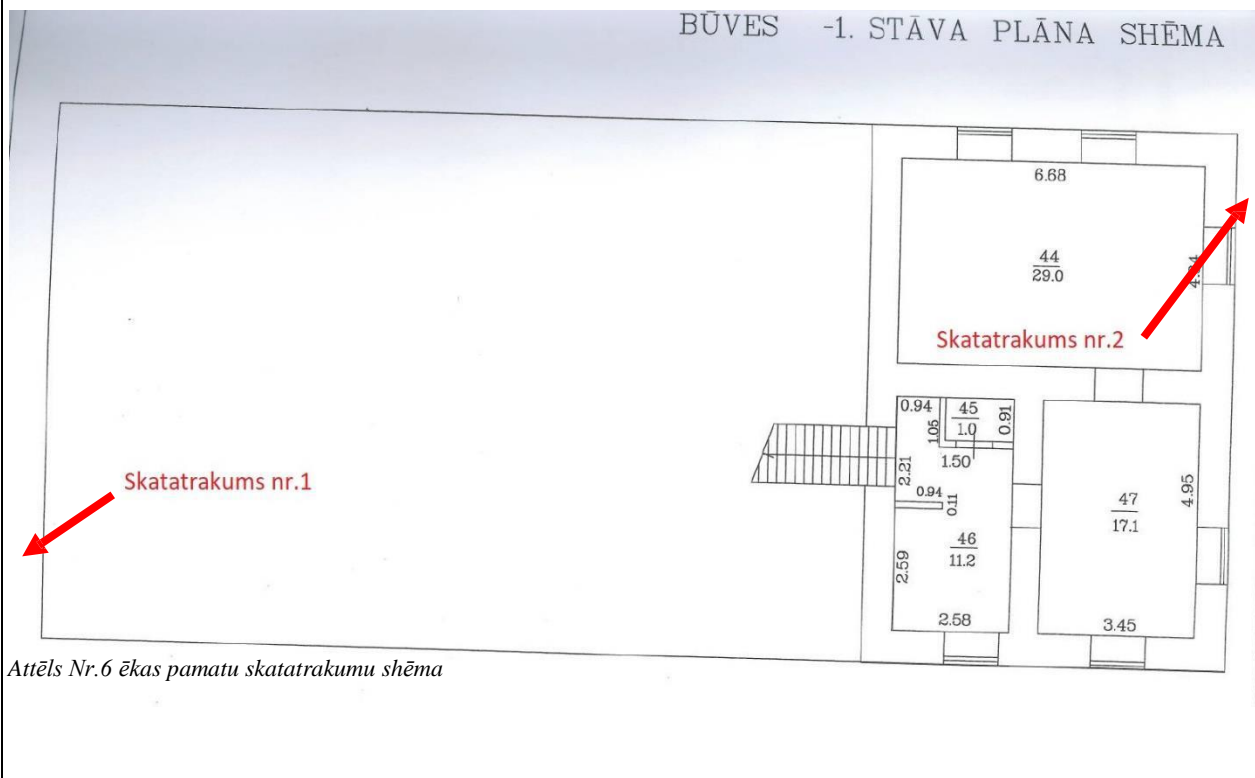




Foto Nr. 1 skatatrakums nr.1



Foto Nr. 2 skatatrakums nr.1



Foto Nr. 3 skatatrakums nr.2



Foto Nr. 4 skatatrakums nr.2

Pamatu cokola apdare veidota no apmetuma, kas vietām nodrupis. Apkārt ēkai nav speciāli izbūvēta apmale lietus ūdens novadīšanai no ēkas pamatiem, bet veicot skatatrakumu nr.1 tika konstatēts, ka grunts virsējais slānis veidots no māla slāņa vidēji 10 cm biezumā, kas vēsturiski kalpojis par atmosfēras nokrišņu aizturošu slāni. Atmosfēras nokrišņi no jumta notekām tiek novadīti uztvērējos vai brīvi uz zemes novietotās teknēs.

Pazīmes, kas liecinātu par pamatu vai pamatnes nepietiekamu nestspēju, netika konstatētas, līdz ar to var secināt, ka pamatu un pamatnes konstrukcija atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.



Foto Nr. 5 cokola zona



Foto Nr. 6 cokola zona



Foto Nr. 7 cokola zona



Foto Nr. 8 cokola zona



Foto Nr. 9 sāļu kristalizācija uz pagraba ārsienām



Foto Nr. 10 sāļu kristalizācija uz pagraba ārsienām

4.2. Nesošās sienas, aiļu sijas un pārsedzes

-

Ēkas konstruktīvā shēma veidota no apmestām koka guļbūves sienām un koka siju pārsegumiem. Pagraba sienas izbūvētas no 640 mm bieza māla ķieģeļu mūra. Sienu ailēs izbūvētas mūrētas arkveida ķieģeļu pārsedzes. Pagraba ārsienās izbūvētas ķīļveida mūrētas ķieģeļu pārsedzes.



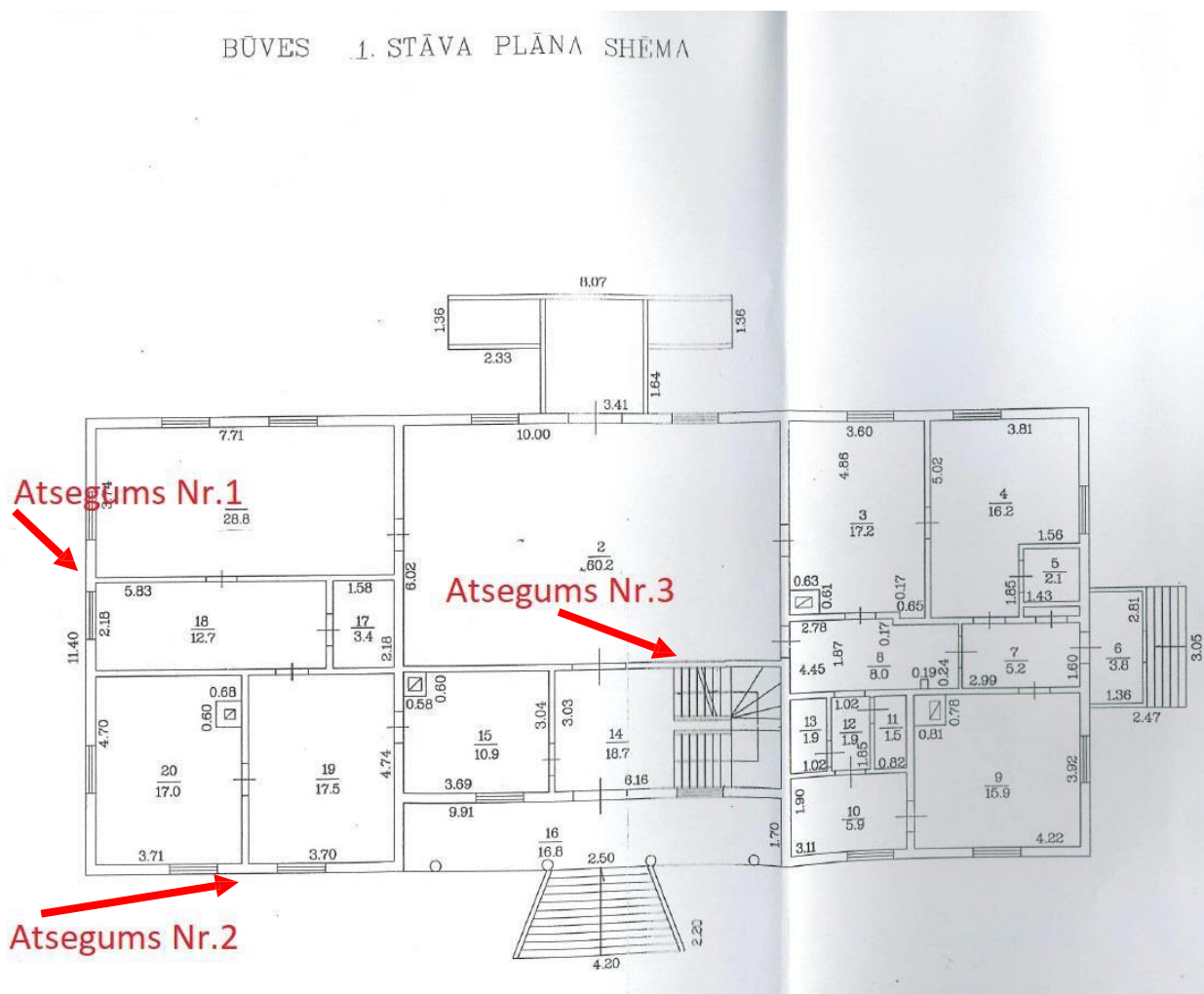
Foto Nr. 11 pagraba siena



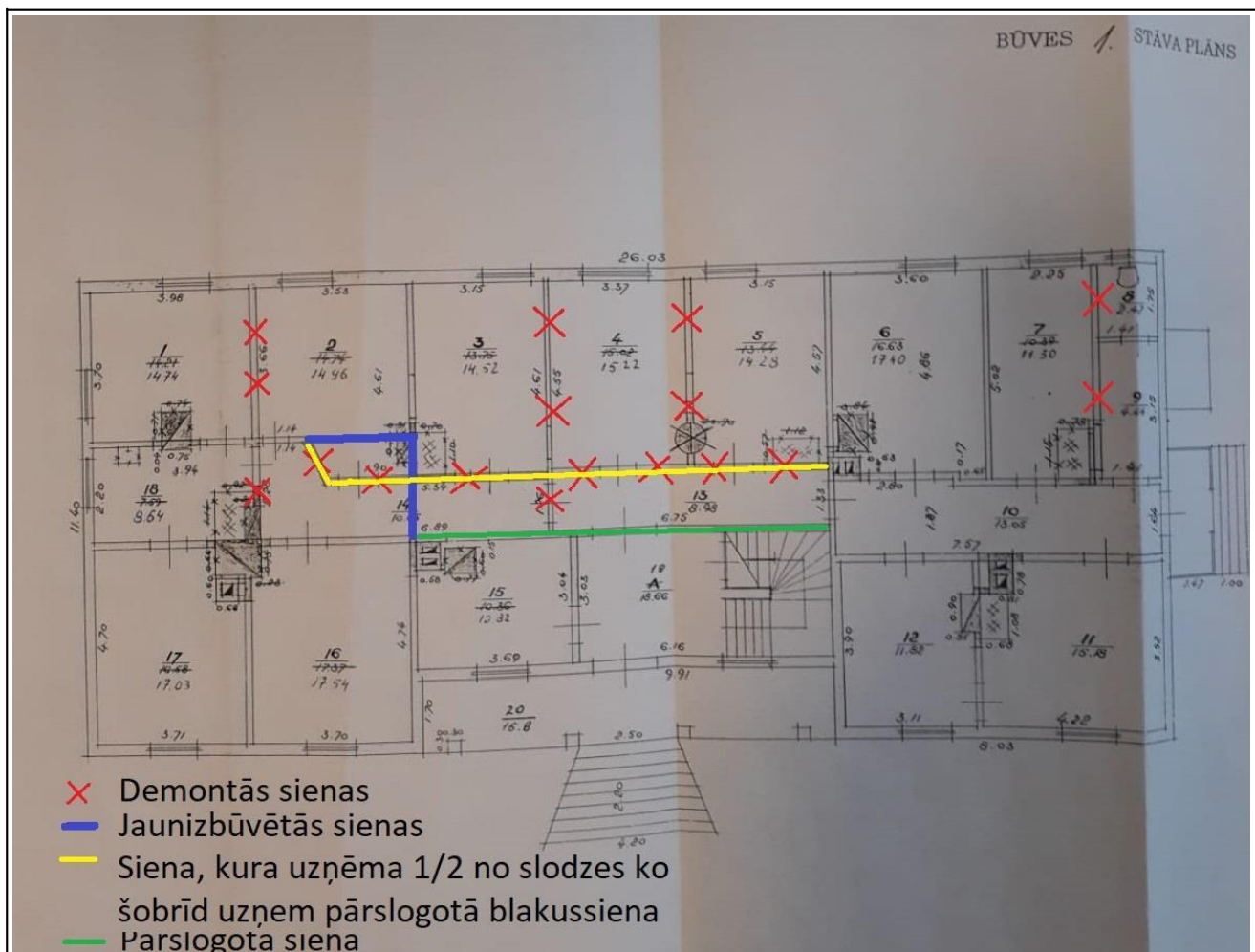
Nesošās ārsienas izbūvētas vidēji 200 mm biezumā no koka brusām, kas no ārpuses apšūtas ar krāsotiem koka apdares dēļiem, bet no iekšpuses apmestas ar apmetumu uz skalu režģa. Ēkas iekšsienas veidotas no vidēji 160 mm biezām koka brusām, kas apmestas ar apmetumu uz skalu režģa. Gan ārsienām, gan iekšsienām novērojamas plaisas apdarē, kas norāda uz sienu nevienmērīgu sēšanos. Lai noteiktu precīzu sienu sēšanās cēloni tika veikti atsegumi sienu apakšējām vainagam ([attēls nr.7](#)). Atsegumos nr.1 un nr.2 konstatēts, ka ārsienām nomainīti koka guļbūves apakšējie vainagi. Pēc pieejamās informācijas no 2013.g. "Rānavas (Depkina) muižas restaurācijas projekta", ēkai 2001.gadā veikta rekonstrukcija, kuras ietvaros daļēji protezētas koka brusu guļbūves sienas. Plaisu tīkli sienu un griestu iekšējā apdarē saistīta ar sienu nevienmērīgu sēšanos. Ņemot vērā, ka deformācijas pamatu konstrukcijā netika konstatētas, tad var secināt, ka plaisu esamības iemesls sienās ir pirmā bojātā balķa sēšanās, pirms tas tika noprotezēts. Lai pārliecinātos par plaisu turpmāku attīstību pēc sienu protezēšanas, raksturīgās vietās tika uzstādīti noniusa plaisu lineāli. Noniusa plaisu lineālu izvietojums uzrādīts [attēlā nr.9](#) un [attēlā nr.10](#).

Atsegumā nr.3 pie ēkas vidējās nesošās iekšsienas konstatēts, ka apakšējais vainags ir ievērojami satrupējies un balstās uz pamata bez hidroizolācijas slāņa. Atsegumā nr.3 konstatētā brusas trupēšana veicina sienas nevienmērīgu sēšanos, kas izraisa plaisas un deformācijas apmetumā (foto nr.33, 34, 35, 42, 23). Uz šo sienu (starp telpām nr.14, 15 un nr.2) savācas slodzes no 1.stāva pārseguma, 2.stāva pārseguma un jumta konstrukcijas. 2000.07.30. veiktā tehniskās inventarizācijas lietā redzamas sienas, kuras uzņēma daļu no šīm slodzēm, taču 2002.04.26. gada veiktajā tehniskās inventarizācijas lietā daļa no sienām nav attēlotas, kas liecina par to demontāžu 2001. gada rekonstrukcijas darbu ietvaros ([attēls nr.8](#)). Attiecīgo sienu demontāžas rezultātā visas slodzes pārnēstas uz iepriekš minēto sienu, turklāt slodzes no

2.stāva un jumta pārsegumiem uz šo sienu iedarbojas ekscentriski, kas veicina šīs sienas deformāciju.



Attēls Nr.7 ēkas sienu atsegumu shēma



Attēls Nr.8 ēkas sienu pārbūves shēma (plāns no 2000.07.30 tehniskās inventarizācijas lietas)

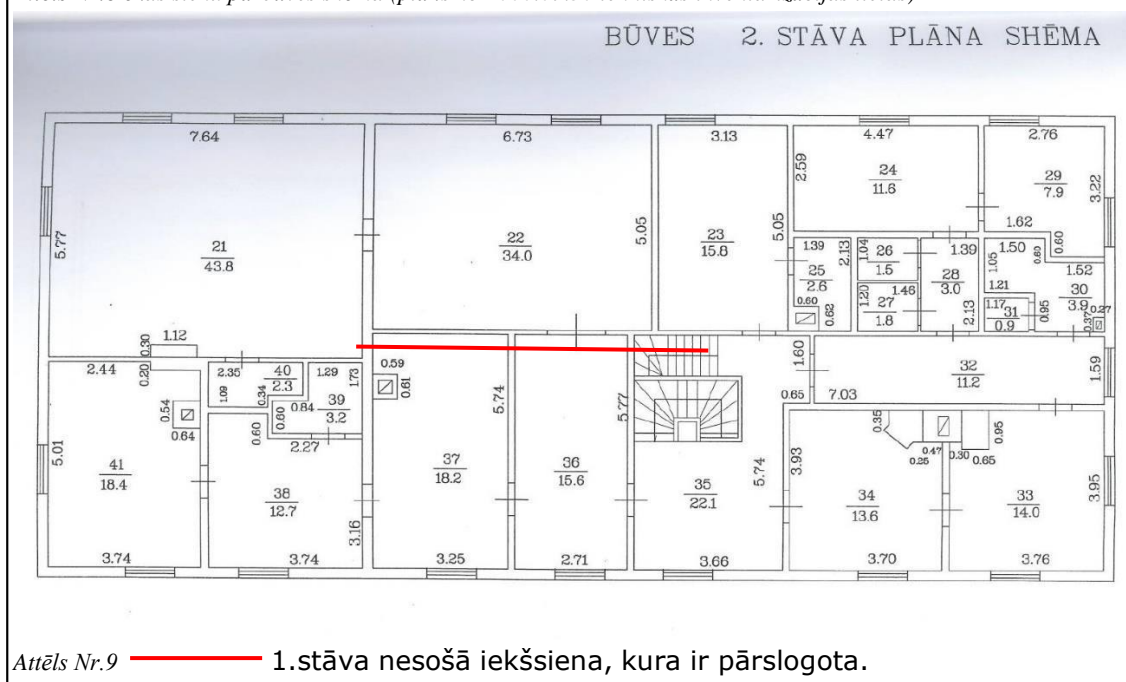




Foto Nr. 13 sienas atsegums nr.1



Foto Nr. 14 sienas atsegums nr.1 Noprotezēti ārsienas balķi.



Foto Nr. 15 sienas atsegums nr.2



Foto Nr. 16 siena atsegums nr.2 Noprotezēti ārsienas balķi.

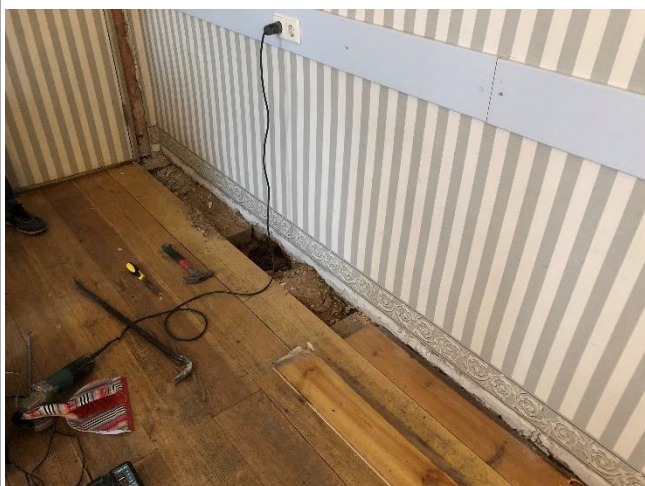


Foto Nr. 17 sienas atsegums nr.3



Foto Nr. 18 sienas atsegums nr.3 Ievērojami trupējais 1.baļķis.



Foto Nr. 19 sienas atsegums nr.3 Ievērojami trupējis 1.baļķis.



Foto Nr. 20 sienas atsegums nr.3 Ievērojami trupējis 1.baļķis.

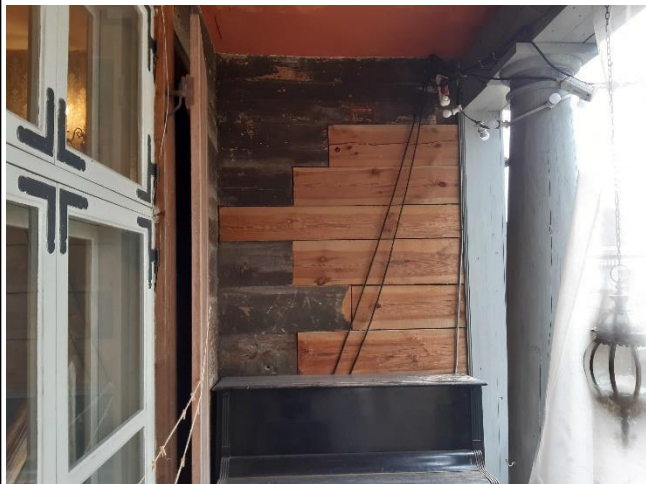
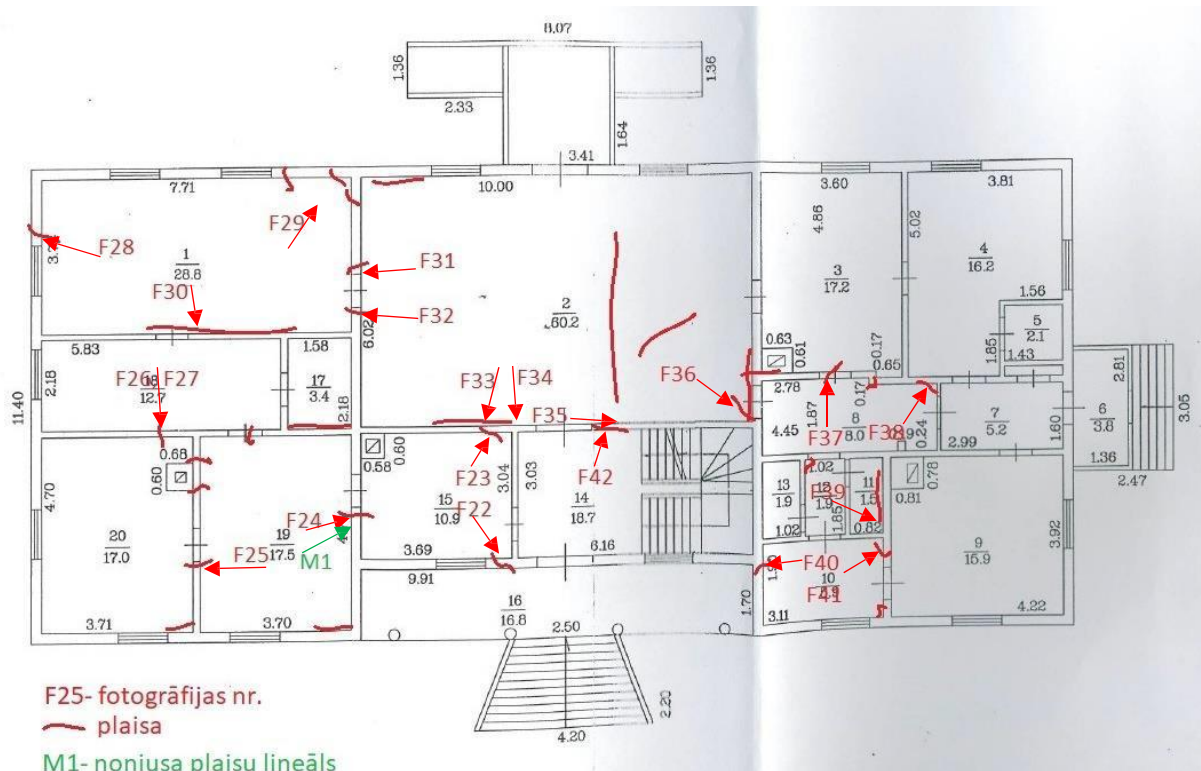


Foto Nr. 21 sienas brusu protezēšanas zona pie ieejas mezgla.

Sienu plaisu kartogramma un fotofiksācija.



Attēls Nr.9 1.stāva plaisu kartogramma, fotonavigācija un noniusa plaisu lineālu uzstādīšanas shēma



Foto Nr. 22



Foto Nr. 23

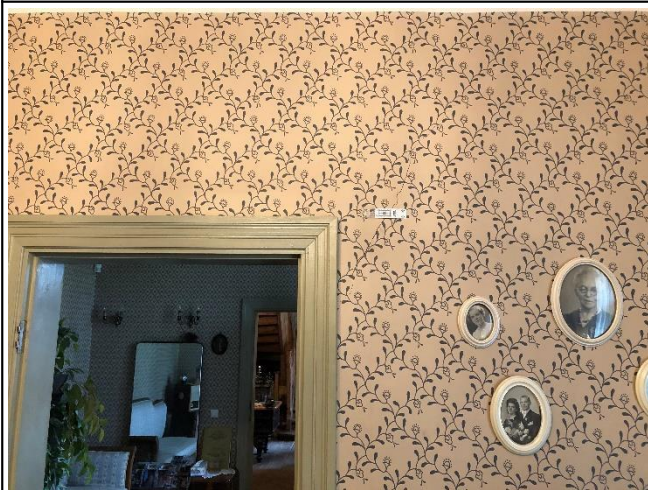


Foto Nr. 24 uz plaisas uzstādīts plaisu lineāls M1



Foto Nr. 25

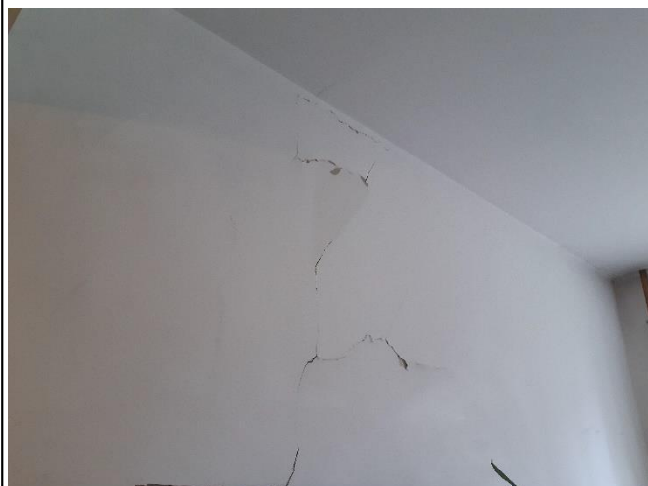


Foto Nr. 26



Foto Nr. 27



Foto Nr. 28



Foto Nr. 29



Foto Nr. 30



Foto Nr. 31



Foto Nr. 32



Foto Nr. 33



Foto Nr. 34



Foto Nr. 35



Foto Nr. 36



Foto Nr. 37



Foto Nr. 38



Foto Nr. 39



Foto Nr. 40

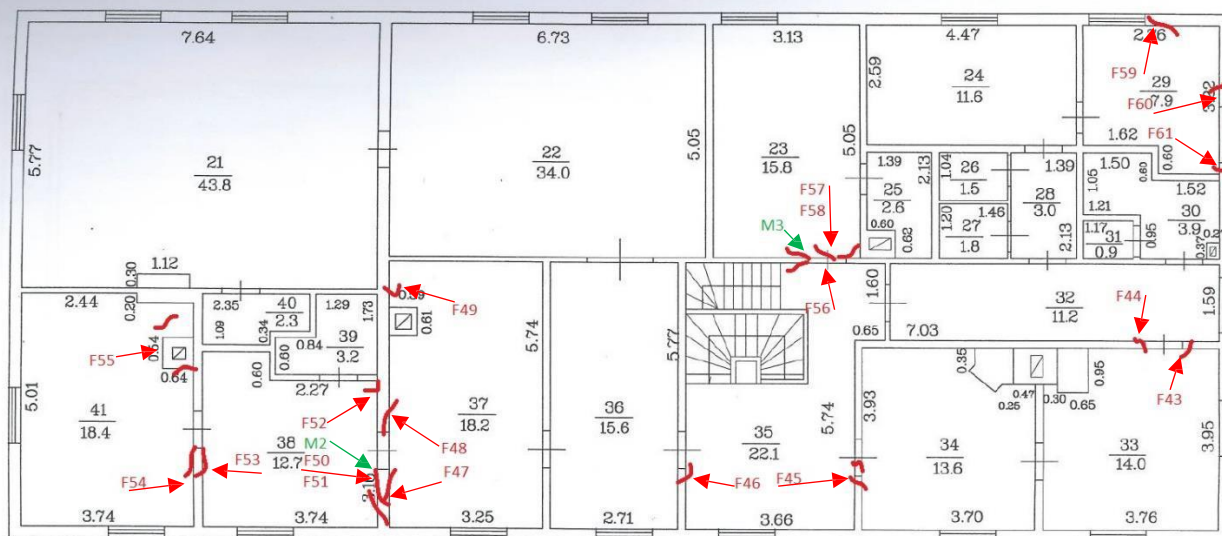


Foto Nr. 41



Foto Nr. 42

BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



F54- fotogrāfijas nr.

— plaisa

— M2, M3- noniusa plaisu lineāls

Attēls Nr.10 2.stāva plaisu kartogramma, fotonavigācija un noniusa plaisu lineālu uzstādīšanas shēma



Foto Nr. 43



Foto Nr. 44



Foto Nr. 45

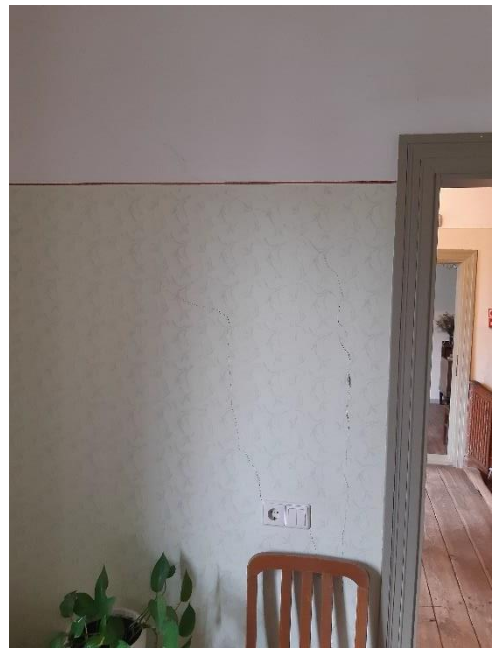


Foto Nr. 46



Foto Nr. 47



Foto Nr. 48



Foto Nr. 49



Foto Nr. 50



Foto Nr. 51 2.st. telpā nr. 38 uzstādīts noniusa plaisu lineāls



Foto Nr. 52

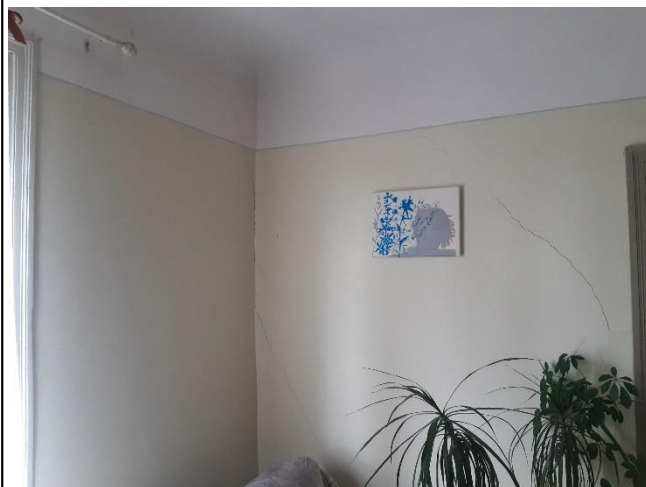


Foto Nr. 53



Foto Nr. 54



Foto Nr. 55



Foto Nr. 56



Foto Nr. 57



Foto Nr. 58 2.st. telpā nr. 23 uzstādīts noniusa plaisu lineāls

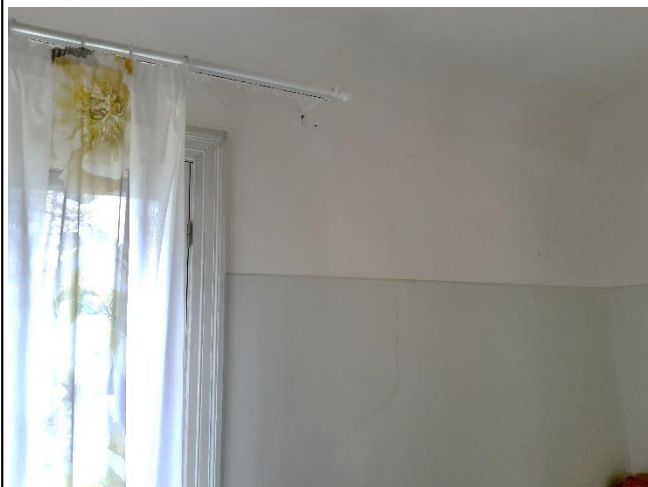


Foto Nr. 59



Foto Nr. 60



Foto Nr. 61

Ēkas trešā- jumta stāvā izbūvētas divas šķērssienu no koka karkasa. Šīs sienas daļēji apšūtas ar ģipškartonu un daļēji apšūtas ar koka dēļiem. Trešā stāva sienām uz apsekošanas brīdi nav konstatētas būtiskas plaisas, kas norādītu uz konstrukciju nepietiekamu nestspēju vai pirmssabrukumu.

Ēkas nelielā apjomā izbūvētas arī ģipškartona starpsienas, kurām uz apsekošanas brīdi nav konstatētas būtiskas plaisas.

Pirmā, otrā un jumta stāvā ailu pārsedzes veidotas no koka sijām, pēc vizuālas apsekošanas būtiski bojājumi pārsedzēm netika konstatēti.

Saistībā ar nesošās iekšsienas starp telpām nr.2 un telpām nr.14 un nr.15, kurai nepieciešama apakšējās brūsiņas protezēšana un sienas atslogošana vai pastiprināšana, tās stāvoklis vērtējams kā **neapmierinošs un neatbilstošs** "Būvniecības likuma" 9.pantā, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām. Sienas konstrukcijai pirmssabrukuma pazīmes netika konstatētas, līdz ar to, ārkārtēji pasākumi nav nepieciešami. Sienas atslogošanu, pastiprināšanu iepļānot veikt tuvākajā 3 gadē.

Deformācijas, kas liecinātu par pārējo nesošo sienu pārslodzi vai pirmssabrukumu, netika konstatētas, līdz ar to nesošās sienas un ailu pārsedzes uz apsekošanas brīdi atbilst "Būvniecības likuma" 9.pantā, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām. Šķērssienu un ailu pārsedžu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.3.	Karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi, sijas	-
Ēkai nav izteiktu atsevišķu karkasa elementu. Sijas aprakstītas sadaļā 4.6 (pārsegumi).		
4.4.	Pašnesošās sienas	-
Pašnesošās šķērssienu veidotas no koka guļbaļķu konstrukcijas, tās sīkāk apskatītas sadaļā pie nesošām sienām.		
4.5.	Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	-
Ārsienām zem noprotezētiem baļķiem ir izbūvēta ruberoīda horizontālā hidroizolācija. Pamatiem vertikālās hidroizolācijas nav. Atsegumā pie iekšējās nesošās garensienas redzams, ka virs		

pamatiem horizontālā hidroizolācija nav izbūvēta. Ēkas citos mezglos un konstrukcijās hidroizolācija netika konstatēta.

Mūsdienu siltumizolācija ēkā konstatēta jumta konstrukcijā. Jumta konstrukcijas siltinātas ar 200mm biezu minerālvati. Tā kā telpās griestu apdare veikta nepilnā apjomā, novērojams, ka no ēkas iekšpuses veikta tvaika izolācijas plēves izbūve. Tvaika izolācijas izbūve veikta nekvalitatīvi, jo nav noblīvētas šuves un pieslēgumi, līdz ar to tvaika barjera nepilda savu funkciju un veicina kondensāta veidošanās riskus.



Foto Nr. 62



Foto Nr. 63



Foto Nr. 64



Foto Nr. 65

Virš siltumizolācijas jumta konstrukcijā izbūvēta antikondensāta plēve, pie kuras cieši klāt pieguļ siltumizolācija, kas nav pieļaujams, jo antikondensāta plēve ir ar zemu tvaiku caurlaidību, kas

rada kondensāta veidošanās risku starp vati un plēvi. Šādā izpildījumā starp vati un antikondensāta plēvi ir jābūt 50mm ventilējamai gaisa šķirkārtai.

Lai noteiktu visas ēkas energoefektivitātes atbilstību LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām, nepieciešams izstrādāt ēkas energoefektivitātes novērtējumu.

4.6. | Pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi

-

Pagraba pārsegums veidots kā māla ķieģeļu krusteniskās velves kaļķu javā, kas apmetas ar kaļķa apmetumu. Vairākās vietās uz apmetuma tika novēroti izsāļojumi. Pagraba pārsegumam būtiski bojājumi netika konstatēti.

Pagraba pārseguma stāvoklis no nestspējas viedokļa vērtējams kā atbilstošs "*Būvniecības likuma*" 9.panta, 1.apakšpunkta „*Mehāniskā stiprība un stabilitāte*” prasībām.



Pirmā un otrā stāva pārseguma konstrukcija veidota no koka siju konstrukcijas ar dubulto melno griestu dēļu klāju un izdedžu aizpildījumu starp sijām. Pie apakšējā dēļu klāja ir stiprināts skalu režģis ar apmetumu, virs sijām izbūvēts grīdas segums. Atsevišķās telpās griestu apmetumā novērojamas plaisas, kas saistītas ar sienu nevienmērīgu sēšanos sk. foto nr.68-75.



Foto Nr. 68 mitruma bojājums telpas nr.19 griestos



Foto Nr. 69 plaisu tīkls telpas nr.2 griestos



Foto Nr. 70 mitruma bojājums telpas nr. 34 griestos



Foto Nr. 71



Foto Nr. 72 plaisu tīkls telpas nr.37 griestos



Foto Nr. 73 plaisu tīkls telpas nr.37 griestos



Foto Nr. 74 plaisu tīkls telpas nr.38 griestos



Foto Nr. 75 plaisu tīkls telpas nr.41 griestos

Koka siju pārsegumos virsnormatīvas izlieces netika konstatētas, līdz ar to, to stāvoklis vērtējams kā apmierinošs un pie esošām ekspluatācijas slodzēm atbilstošs "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.

4.7. Būves telpiskās noturības elementi

-

Būves telpisko noturību nodrošina koka guļbūves nesošās sienas, koka šķērssienas un koka siju pārsegums. Ēkas kopējā telpiskā noturība nav apdraudēta.

4.8. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietus ūdens novadsistēma

-

Ēkas jumts veidots kā divslīpju konstrukcija ar nošļauptiem galiem. Nesošā konstrukcija veidota no koka spārēm ar šķērsriezumu 180x180mm, vidējais solis 1.3m. Jumta konstrukcijas noturībai izbūvēts jumta krēsls, kas balstīts uz otrā stāva pārseguma sijām. Uz jumta spārēm izbūvēta antikondensāta plēve, virs kuras veidots garenlatojuma un šķērslatojuma klājs ar metāla valcprofila segumu. Daļa jumta koka konstrukcijas nomainītas un protezētas, visticamāk tas darīts 2001.gada rekonstrukcijas darbu ietvaros.



Foto Nr. 76 mainītās un protezētās jumta konstrukcijas



Foto Nr. 77 mainītās un protezētās jumta konstrukcijas



Foto Nr. 78 netīrītās jumta teknes



Foto Nr. 79 jumtas segums



Foto Nr. 80 jumtas segums



Foto Nr. 81 atsegums aiz jumta pārseguma siltinājuma

Tā kā jumta konstrukcijai pirmssabrukuma pazīmes vai deformācijas, kas liecinātu par tā nepietiekamu nestspēju netika konstatētas, tā stāvoklis uz apsekošanas brīdi atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.

Jumta segumā mehāniski bojājumi vai tecēšanas pazīmes netika konstatētas, tā stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Ēkai uzstādīta lietus ūdens novadsistēma no skārda tekņēm un notekām. Jumta teknes uz apsekošanas brīdi nav tīrītas un neļauj atmosfēras nokrišņiem brīvi notecēt, kā rezultātā tiek bojāta ēkas apdare un konstrukcijas.

Jumta lietus ūdens novadsistēma savu funkciju pilda daļēji un sistēmas stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.9 | Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi

Ēkai izbūvēts lieveņis pie galvenās ieejas ar flīžu iesegumu un koka norobežojošām margām.



Foto Nr. 82



Foto Nr. 83

Lieveņa konstrukcijai pirmssabrukuma pazīmes vai deformācijas, kas liecinātu par tā nepietiekamu nestspēju netika konstatētas, tā uz apsekošanas brīdi atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.

Pie ēkas dienvidrietumu ieejas izbūvēta ar koka apdares dēļiņiem daļēji apšūta koka konstrukcija virs kuras uzstādīts jumtiņš ar skārda valcprofila iesegumu.



Foto Nr. 84 dienvidrietumu ieejas jumtiņš

Jumtiņa konstrukcijai bojājumi vai deformācijas, kas liecinātu par tā nepietiekamu nestspēju netika konstatētas, tā stāvoklis uz apsekošanas brīdi atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.

4.10. | kāpnes un pandusi

Ēkas ārpusē ir divas koka kāpnes pie ēkas ieejam un vienas kāpnes ar plašu kāpņu laukumu pie izejas uz pagalmu. Pie ēkas galvenās un dienvidrietumu ieejas izbūvētās kāpnes veidotas no koka konstrukcijas. Kāpnes nav aprīkotas ar margām (galvenā ieeja 8 pakāpieni, virtuves ieeja 4 pakāpieni). Lai kāpnes būtu droši lietojamas un tās izpildītu mūsdienu normatīvās prasības (LBN 201-15 p.99):

99. Ja evakuācijas ceļos grīdas līmeņu starpība pārsniedz 20 mm, bet ugunsdrošo durvju sliekšņiem – 25 mm, grīdas līmeņa izmaiņas vietās izbūvē slīpni (pandusu), kura slīpums nav lielāks par 1:12, vai vismaz trīs pakāpienus, kuru ģeometrija atbilst attiecīgās būves projektēšanu reglamentējošo būvnormatīvu prasībām. Ja telpu grīdas līmeņu starpība vertikālajā projekcijā ir lielāka par 0,45 m, kāpnes vai pandusu aprīko ar margām.



Foto Nr. 85 galvenās ieejas kāpnes



Foto Nr. 86 dienvidrietumu ieejas kāpnes

Ārējo koka kāpņu un laukumu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Kāpnes pie izejas uz pagalmu izbūvētas no betona atbalstsienām ar koka dēļu laukumu un pakāpieniem. Betona atbalstsienām nav izbūvēti nosejumiņi kā rezultātā tās ir stipri apaugušas ar sūnām. Kāpnēm izbūvētas metāla margas ar koka elementiem.



Foto Nr. 87



Foto Nr. 88

Ārējo koka kāpņu un laukumu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Ēkā izbūvētas betona un koka kāpnes. Betona kāpnes ar klinkera flīžu iesegumu izbūvētas uz pagraba stāvu, šīm kāpnēm nav izbūvētas margas, kas neatbilst mūsdienu normatīvajām prasībām (LBN 201-15 p.99). No pirmā stāva uz trešo stāvu izbūvētas plašas koka kāpnes ar koka margām, kāpnēm ir vēsturiska vērtība. Kokam kāpnēm ievērojams pakāpienu nolietojumus, nodilums (skatīt foto nr.91, nr.92).



Foto Nr. 89 kāpnes no pagrabstāva uz 1.st.



Foto Nr. 90 kāpnes no 1.st. uz 2.st.



Foto Nr. 91 koka kāpnes



Foto Nr. 92 koka kāpnes

Iekšējo koka kāpņu un laukumu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.11. starpsienas

-

Starpsienas apskatītas atzinuma punktā 4.2.

4.12. grīdas

-

Ēkas pagrabstāvā ieklāts flīžu segums. Ēkas pirmā un otrā stāva telpās izbūvētas gan koka dēļu grīdas, gan klinkera flīžu grīdas (saimnieciskā- virtuves zonā), gan keramikas flīžu grīdas (sanmezglis). Trešā stāva grīdas izbūvētas no koka dēļiem.



Foto Nr. 93 segums saimnieciskā- virtuves zona



Foto Nr. 94 koka deļu grīdas segums

Grīdu tehniskais stāvoklis no mehāniskās stiprības viedokļa vērtējams kā apmierinošs.

4.13. ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas

-

Ēkas ārdurvis izbūvētas no masīvā koka, ārdurvīm uzstādīta vai arī saglabājusies vēsturiskā furnitūra. Starp ārdurvju kārbu un vērtņi aizvērtā stāvoklī novērojamas spraugas, caur kurām ir ievērojami siltuma zudumi. Tehniski ārdurvis savu funkciju pilda, mehāniski to stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, bet no energoefektivitātes viedokļa to stāvoklis vērtējams kā **neapmierinošs**.



Foto Nr. 95 iekšdurvis



Foto Nr. 96 galvenās ieejas ārdurvis

Ēkas iekšdurvis izbūvētas no masīvā koka, to vērtņēs iestrādāti dekoratīvi pildīņi, iekšdurvis apdarītas ar krāsotām koka aplodām. Iekšdurvis savu funkciju pilda, stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Ēkai izbūvēti dubultvērtņu logi ar stikla rūtīm. Daļa logu vērtnes rāmjos neblīvas- ar spraugām. Ēkas pirmās stāva logiem uzstādīti koka slēgi. Trešā stāva izbūvēs uzstādītajiem logiem novērojama palielināta mitruma ietekme no atmosfēras nokrišņiem, kas veicina koksnes trupes veidošanos. Logu stāvoklis vērtējams kā **neapmierinošs**.



4.14. apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	-
---	---

Ēkā izbūvētas vairākas malkas apkures podiņu krāsnis un kamīns, tehniskais stāvoklis apmierinošs. Apkure ēkā tiek nodrošināta ar centralizēto siltumapgādes sistēmu un pirmā stāva virtuvē novietotā gāzes apkures katla.

Ēkā sastopami mūrēti ķieģeļu dūmeņi un krāsnis. Plaisas vai deformācijas, kas liecinātu par dūmeņu konstrukcijas nepietiekamu nestspēju netika konstatētas, to stāvoklis no mehāniskās stiprības viedokļa vērtējams kā apmierinošs.

Dūmeņu kanālu tehniskais stāvoklis un vilkmes spējas netika pārbaudītas.



4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
<p>Ēkas nesošās sienas (koks + apmetums) ir grūti degošas. Starpstāvu pārsegumi veidoti no koka siju konstrukcijas ar izdedžu pildījumu un apmetumu uz skalū režģa no apakšas, kas ir grūti degošs salikums.</p> <p>Jumta konstrukcija veidota no koka konstrukcijas, kurš ir degošs izstrādājums. Par koka konstrukciju apstrādi ar antipirēnu nav informācijas un vizuālu pierādījumu.</p>		
4.16.	Ventilācijas šahtas un kanāli	
<p>Ēkai izbūvētas mehāniskās ventilācijas sistēmas, kuras pieslēgtas pie ventilācijas šahtām, kas izveidotas mūrētos ķieģeļu vēdkanālos.</p> <p>Ventilācijas kanālu tehniskais stāvoklis un vilkmes spējas netika pārbaudītas.</p>		
4.17.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	-
<p>Ēkas iekšējā apdare veidota gan kā krāsots apmetums, gan kā tapešu apdare, gan špaktelēta un krāsota ģipškartona apdare. Ēkas jumta stāvā izvietotajās guļamtelpās iekšējā apdare izveidota daļēji- vietām daļēji apšūts ar ģipškartonu, vietām atstāta atklāta tvaika izolācijas plēve. Iekšējā apdarē novērojamas plaisas, kas apskatītas šī atzinuma 4.2. punktā- <i>Nesošās sienas, aiju sijas un pārsedes.</i></p> <p>Ēkas iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs un atbilstošs "Būvniecības likuma" 9.panta, 3.apakšpunkta „vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums” prasībām.</p>		
4.18.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	-
<p>Ēkas ārējā apdare veidota no krāsotiem koka apdares dēļiem. Vietām apdares dēļu krāsojums plaisājis un atlobījies. Vizuāli redzams, ka lokālās zonās dēļu nomaiņa, atjaunošana veikta dažādos laikos. Ārējās apdares stāvoklis vērtējams, kā apmierinošs.</p>		
4.19.	Citas būves daļas	-
Nav		

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Ēku tehniskais nolietojums (%) netiek izteikts, jo nav normatīva pamatojuma tā noteikšanai.
5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventīļi, krāni, sanitārtehnikā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	
<p>Aukstais ūdens ēkai tiek pievadīts no pilsētas ūdensvada. Iekšējā ūdensvada sistēma izbūvēta pagrīdē un stāvvedi izbūvēti šahtās, kopējais sistēmas stāvoklis ēkā vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Kanalizācijas sistēma ir izbūvēta no PVC cauruļvadiem, bez skaņas izolācijas. Iekšējā sistēma pievienota pilsētas kanalizācijas sistēmai.</p> <p>Kopējais kanalizācijas sistēmas stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>		

- 5.2. karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi

Ēkai izbūvēta centralizēta karstā ūdensapgādes sistēma no vara caurulēm, karstais ūdens tiek sildīts ar gāzes katla palīdzību ar caurplūdi caur boileri. Boilerim ir arī elektriskā piesildīšanas funkcija. Karstā ūdens boileris izvietots jumta stāvā, tam izbūvētie pieslēgumi kanalizācijas tīkliem veikti nekvalitatīvi, cauruļvadu izolācija veikta tikai atsevišķās vietās.



Foto Nr. 101



Foto Nr. 102

Karstā ūdens apgādes sistēma ir darba kartībā.

- 5.3 ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi

Ēkai izbūvēta ugunsaizsardzības sistēma ar dūmu detektoriem, kuri pieslēgti pie centrālās pults pie dienvidrietumu izejas.

- 5.4. apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi

Apkure ēkā tiek nodrošināta ar centralizēto siltumapgādes sistēmu no pirmā stāva virtuvē novietotā gāzes apkures katla. Centralizētā apkures sistēma izbūvēta no divcauruļu sistēmas vara caurulēm, jumta stāvā izbūvētas arī PVC tipa kausējamās caurules.



Foto Nr. 103 Gāzes apkures katls



Foto Nr. 104 2.st. apkures radiators ar pieslēgumu

5.5. centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori

Ēkā izbūvēti tērauda paneļu tipa radiatori, tie ir darba kārtībā.

5.6. ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta

Ēkā sastopamas mehāniskās ventilācijas sistēmas ar izbūvētiem skārda gaisa vadiem un ventilatoriem. Pirmā stāva saimnieciskajā- virtuves zonā gaisa apmaiņu nodrošina ventiekārta. Ventilācijas gaisa vadi pieslēgti dūmeņos izveidotām vēdināšanas cukām, daļa atsevišķi izvesti uz jumta. Apsekojot ventilācijas sistēmas konstatēts, ka gaisa vadi noizolēti daļēji.



Foto Nr. 105



Foto Nr. 106

5.7. atkritumu vadi un kameras nav

5.8. gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji

Ēkā izbūvēts gāzes vads no centrālā pieslēguma uz gāzes plīti un gāzes katlu. Ēkas virtuvē uzstādīts gāzes skaitītājs. Sīkāk gāzes sistēma netika apskatīta.

5.9. elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises

Ēkā izbūvēta zemapmetuma elektroinstalācija ar vairākiem elektrosadales skapjiem. Elektrosadales skapji nav noslēgti un nokomplektēti tā, lai tie neradītu elektrotraumas, vadu slēgumi sadalnēs ir brīvi pieejami, tie nav nosegti ar nosegvāku. Ēkas 3.stāvā elektroinstalācija izbūvēta no jauniem vara kabeļiem virsapmetuma izpildījumā. Atsevišķās vietās redzami nenoizolēti kabeļu gali bez pieslēgtiem gala patērētājiem. Nav informācijas vai kabeļi atrodas zem sprieguma. Elektroinstalācijas mērījumi pēdējo reizi veikti 24.10.2014.gadā, kas nozīmē, ka 2024.gadā tie jāveic atkārtoti (MK 238 "Ugunsdrošības noteikumi" p.56,57,58). Sadalņu stāvoklis no drošības viedokļa vērtējams kā neapmierinošs.



Foto Nr. 107 - elektroinstalācija jumta stāvā



Foto Nr. 108 - sadalnes skapis jumta stāva guļamtelpā

Ēkai ir izbūvēta arī zibens novadīšanas pasīvā sistēma, kur caur noteku ir izvilkta trose un pievienota pie zemējuma klemmes. Zibens aizsardzības sistēmai pretestības mērījumi nav veikti.



Foto Nr. 109 - zibens novadīšanas sistēma



Foto Nr. 110 - zibens novadīšanas sistēma

5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	
Ēkai izbūvēta apsardzes signalizācijas sistēma ar kustību detektoriem un centrālo pulti pie dienvidrietumu izejas.		
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises	
nav.		
5.12.	lifta iekārta	
nav		
5.13.	citas ietaises un iekārtas	
nav		

6. Kopsavilkums

6.1.	būves tehniskais nolietojums
Vērtējot pēc inženiera subjektīvā novērtējuma, ēkas tehniskais nolietojums uz apsekošanas brīdi ir 50%.	
6.2.	Secinājumi un ieteikumi
<p>Secinājumi: Kopumā ēkas nesošās konstrukcijas uz apsekošanas brīdi (izņemot nesošo gareniekšsienu) atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.</p> <p>Ieteikumi: <u>Pamati:</u> Lai novērstu pamatu sienu konstrukcijas turpmāku pasliktināšanos, nepieciešams nodrošināt pamatu ārā daļas aizsardzību pret mitrumu un nodrošināt iespēju pamatu konstrukcijai žūt. Kā viens no risinājumiem, lai to visu novērstu, ir atrakt ēkas pamatus līdz pamatnei, veikt izdrupušo vietu labošanu un ierīkot augsta blīvuma polietilēna membrānu ar 8mm izciļņiem, kā piem. „Fondaline”. Membrānas augšu virszemes daļā pie ēkas apmales nosegt ar noslēdzošo līsti, lai nodrošinātu, ka starp membrānu un pamatu sienu nenokļūst ūdens un grunts. Šis risinājums nodrošinās pamatu sienas konstrukcijas žūšanu, kā arī tās ilgmūžību. Apkārt ēkai ieteicams izbūvēt aizsargapmali ar kritumu no pamatiem, kas pasargātu pamatus no virszemes ūdeņiem. Pamatu sienas konstrukcijai no pagraba puses ieteicams demontēt esošo apmetumu, kurš ir sāļu sagrauts, ļaut sienai izžūt un pēc tam uzklāt sanējošo apmetumu. Apmetuma atjaunošanu veikt pēc pamatu vertikālās hidroizolācijas izveides. Citi speciāli remonta darbi nav nepieciešami.</p> <p><u>Nesošās sienas:</u> Ēkas 1.stāva nesošai gareniekšsienai tuvākajā 3 gadē nepieciešams veikt pastiprināšanu, atlogošanu. Kā viens no iespējamiem variantiem ir pie sienas izbūvēt metāla kolonnas ar jaunu</p>	

tērauda siju, kura daļēji pārņemtu pārseguma siju slodzes. Jaunās kolonnas var nobalstīt uz esošā ķieģeļu lentveida pamata plaukta uz kura šobrīd nobalstītas 1.stāva grīdas sijas. Jaunās tērauda kolonnas pēc tam var apdarīt ar dekoratīvu, interjerā iekļaujošu apdari. Kolonnas montāžas procesā nepieciešams iespīlēt, piepacelt, tādejādi kaut cik atslogojot esošo koka sienu.

Pēc pastiprinājuma izveides, nepieciešams noprotezēt koka nesošās iekšsienas pirmo baļķi, kurš atrodas zem grīdas līmeņa. Starp jauno baļķi un pamatu ierīkot ruberoīda hidroizolāciju.

Pārējām ēkas nesošām sienām speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Plaisu attīstības novērošanai veikt plaisu monitoringu vismaz divus gadus ar nolasījumu reizi 3 mēnešos.

Šu vju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija:

Ēkas jumtam nepieciešams atvirzīt esošo siltumizolāciju no antikondensāta plēves un izbūvēt jaunu, blīvu tvaika izolāciju, kurai pieslēguma vietas un šuves ir jālīmē ar tai paredzētu hermetizējošu lentu.

Iekšsienas baļķa protezēšanas procesā, virs lentveida pamata izbūvēt horizontālo hidroizolāciju.

Starpstāvu, bēniņu pārsegums:

Pārsegumu konstrukcijām speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Jumta nesošā konstrukcija, segums:

Ēkas jumta konstrukcijai un segumam speciāli remonta darbi nav nepieciešami. Ēkas apsaimniekotājām veikt regulāru ik sezonas tekņu tīrīšanu.

Logi, durvis:

Lai uzlabotu ēkas energoefektivitāti, nepieciešams atjaunot, izbūvēt ēkas ieejas durvju blīvējumu.

Atsevišķiem ēkas logiem (3.stāvs) nepieciešams noprotezēt koka elementus un atjaunot blīvējumu vai arī veikt to pilnīgu nomainīšanu.

Kāpnēs:

Ēkas iekšējām koka kāpnēm speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Iekšējām un ārējām kāpnēm izbūvēt margas, lai tās būtu droši ekspluatējamas un atbilstu mūsdienu normatīvajām prasībām.

Apkures krāsnis, virtuves pavarī, dūmeņi:

Ja tiek ekspluatētas iekšējās krāsnis, tad sekot līdzīgi regulārajām dūmeņu pārbaudēm, tīrīšanām atbilstoši MK 238 "Būvju ugunsdrošība" p.74;80 prasībām.

Ēkas iekšējā un ārējā apdare:

Ēkas iekšējai un ārējai apdarei neatliekami remonta darbi nav nepieciešami.

Inženerīklis:

Apkures sistēmas iekārtai sekot līdzīgi kārtējām pārbaudēm atbilstoši MK 238 "Būvju ugunsdrošība" p.70 prasībām.

70. Apkures iekārtu un ierīci, kurā par kurināmo izmanto gāzi (turpmāk – gāzes aparāts), tīra un tā tehnisko apkopi un tehniskā stāvokļa pārbaudi veic ne retāk kā reizi gadā, ja ražotājs nav noteicis citādi. Ja apkures ierīce atslēgta ilgāk par sešiem mēnešiem, veic ārpuskārtas dūmgāzu novadīšanas un ventilācijas kanālu pārbaudi un sastāda tehniskā stāvokļa pārbaudes aktu ([8. pielikums](#)).

Elektroinstalācijai un zibens aizsardzības sistēmai 2024.gadā jāveic pretestības mērījumi atbilstoši MK 238 "Ugunsdrošības noteikumi" p.56,57,58 prasībām:

56. Elektroinstalācijas (tai skaitā zemējuma un zibensaizsardzības ierīces) pārbaudi veic reizi 10 gados. Apkures sistēmas un karstā ūdens cauruļvadu maģistrālēm atjaunot izolāciju.

Tehniskā apsekošana veikta 2020.gada 14.aprīlī

Atzinums sagatavots 2020.gada 28.maijā

Tehnisko apsekošanu veica:

Būvinženieris Jānis Vīgants,

LBS, BVKB Būvprakses sertifikāts Nr. 4-04774; 5-03350; 6-00032; 20-6590

Būvinženieris Mārtiņš Bitenieks

Z.v.

Jānis Vīgants, SIA „JV Projekts” valdes loceklis

3.pielikums

**Nomas tiesības uz nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža”
Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā,**

izsoles noteikumiem

Ķekavas novada pašvaldībai

_____ (fiziskai personai -vārds, uzvārds; juridiskai personai – nosaukums)

_____ (personas kods; reģistrācijas Nr.)

_____ (adrese, tālrunis, e-pasts)

PIETEIKUMS

*Nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemes un ēkas Rāmavas ielā 9, Rāmavā,
Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, nomas tiesības izsolei*

Vēlos pieteikties uz nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemes un ēkas Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, nomas tiesības atklātu mutisku izsoli.

Plānotā darbība _____

Pievienotie dokumenti:

2024.gada ____ . _____

_____ (paraksts; paraksta atšifrējums)

Personas datus Ķekavas novada pašvaldība apstrādāja, pamatojoties uz Eiropas parlamenta un padomes regulas (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko iecerē Direktīvu 95/46EK 6.panta pirmās daļas(c)punktu – apstrāde ir vajadzīga, lai izpildītu uz pārzini attiecināmu juridisku pienākumu.

Saskaņā ar Informācijas atklātības likuma 5.panta otrās daļas 4.punktu, šajā lēmumā norādītie personas dati ir ierobežotas pieejamības informācija.

Sēdes vadītājs:

J.Žilko

4.pielikums

**Nomas tiesības uz nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža”
Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā,**

izsoles noteikumiem

PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS Nr.

Ķekavā, Ķekavas novadā

Datums skatāms laika zīmogā

Ķekavas novada pašvaldība, NMR kods 90000048491, juridiskā adrese – Gaismas iela 19 k-9-1, Ķekava, Ķekavas novads, LV-2123 (turpmāk tekstā – Iznomātājs), kuras vārdā saskaņā ar Pašvaldību likumu un Iznomātāja nolikumu rīkojas domes priekšsēdētājs Juris Žilko, no vienas puses, un

_____ (turpmāk tekstā – Nomnieks), no otras puses,

abas kopā turpmāk tekstā sauktas – Puses vai katra atsevišķi – Puse,

pamatojoties uz Ķekavas novada domes 2024.gada _____ sēdes lēmumu Nr.____ “Par nekustamā īpašuma “Depkina (Rāmavas) muiža” zemes un apbūves Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8070 007 0289, nomas tiesības izsoles rezultātu apstiprināšanu un līguma noslēgšanu” (protokols Nr.____),

noslēdz šādu līgumu, turpmāk tekstā – Līgums,

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS UN VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Iznomātājs nodod, un Nomnieks pieņem nomas lietošanā Iznomātājam piederošo nekustamo īpašumu “Depkina (Rāmavas) muiža” Rāmavas ielā 9, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, ar kadastra Nr. 8070 007 0289, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289, ar kopējo platību 4.45 ha, un ēkas “Kultūras un atpūtas centrs” ar kadastra apzīmējumu 8070 007 0289 001, ar kopējo platību 706.2 m² (turpmāk tekstā – Īpašums), saskaņā ar plāniem (1.pielikums).
- 1.2. Īpašuma izmantošanas mērķis – Īpašums tiek nodots Nomniekam rekreācijas pakalpojumu sniegšanai; publisku pasākumu, tai skaitā kāzu un svinīgu svētku organizēšanas pakalpojumu sniegšanai.
- 1.3. Īpašums ierakstīts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3300. Īpašuma tiesības nostiprinātas Iznomātājam.
- 1.4. Iznomātājs apliecina, ka tam ir tiesības noslēgt Līgumu ar tajā minētajiem nosacījumiem.
- 1.5. Īpašuma faktiskais stāvoklis Nomniekam ir zināms, robežas ir ierādītas dabā un ir iepazīties ar tā apgrūtinājumiem.
- 1.6. Nomniekam ir pienākums 12.mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās brīža veikt Tehniskās izpētes atzinumā (2.pielikums) minētās darbības (6. daļa “Kopsavilkums”).

2. MAKSA PAR NOMAS TIESĪBU

- 2.1. Nomas maksa tiek noteikta EUR _____ (_____) mēnesī bez PVN.
- 2.2. Papildus Līguma 2.1.punktā noteiktajai maksai, Nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu, saskaņā ar Iznomātāja izsniegto maksāšanas paziņojumu - rēķinu.
- 2.3. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, vienpusēji mainīt maksas apmēru, ja normatīvie akti paredz citu maksas apmēru vai aprēķināšanas kārtību un tā ir augstāka par Līgumā noteikto.
- 2.4. Iznomātājs ik pēc 6 (sešiem) gadiem vienpusēji pārskata nomas maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai un maina to, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par Līgumā noteikto. Nomnieks papildus nomas maksai 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no paziņojuma “Par nomas maksas paaugstinājumu vai saglabāšanu Līgumā noteiktajā apmērā” nosūtīšanas kompensē Iznomātājam sertificēta vērtētāja atlīdzības summu. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā 30 (trīsdesmitajā) dienā pēc attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas Nomniekam.
- 2.5. Nomnieks nomas maksu maksā līdz mēneša 20.datumam, pārskaitot naudu uz Iznomātāja norādīto kontu bankā. Par maksājuma periodu uzskatāms viens mēnesis. Nomas maksu Nomnieks maksā par kārtējo mēnesi.
- 2.6. Pēc Līguma noslēgšanas pirmā nomas maksas iemaksa izdarāma 10 dienu laikā, aprēķinot nomas maksu par termiņu līdz kārtējā mēneša beigām.
- 2.7. Par Līguma 2.5.punktā norādītā samaksas termiņa nokavējumu Nomnieks maksā līgumsodu 0,1% apmērā no maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk par 10% no noteiktās nomas maksas. Summas, kuras Nomnieks samaksā, pirmkārt tiek ieskaitītas līgumsoda dzēšanai.
- 2.8. Maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (apkuri, ūdeni, kanalizāciju, elektroenerģiju, atkritumu izvešanu u.c.) un apsaimniekošanu Nomnieks kārtē ar pakalpojuma sniedzēju, ar kuru noslēgts Līgums par konkrēta pakalpojuma saņemšanu.
- 2.9. Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli Latvijas Republikas likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktā kārtībā.
- 2.10. Nomnieks, saskaņojot ar Iznomātāju, var uzstādīt atsevišķus elektrības, ūdens un citus patēriņa uzskaites skaitītājus. Skaitītāju uzstādīšanas izmaksas sedz Nomnieks.
- 2.11. Ja Īpašuma noma tiek pārtraukta vai izbeigta, Nomnieks nomu maksā līdz Īpašuma atbrīvošanas dienai, galīgo norēķinu veicot 3 (trīs) darba dienu laikā pēc nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas par Īpašuma atbrīvošanu.
- 2.12. Puses vienojas, ka Iznomātājs rēķinus sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Rēķins tiek nosūtīts uz Nomnieka norādīto e-pastu, bet ja tāds nav norādīts – pa pastu uz Līgumā norādīto adresi.

3. IEGULDĪJUMU VEIKŠANAS KĀRTĪBA

- 3.1. Īpašuma neatdalāmos uzlabojumus, pārplānojumus, tehnisku pārkārtošanu veic Nomnieks, saskaņojot šos darbus un to iepriekšējo izmaksu aprēķinus (tāmes) ar Iznomātāju.
- 3.2. Neatdalāmie uzlabojumi, kas izdarīti ar Nomnieka līdzekļiem, ieskaitāmi nomas maksā, ja uzlabojumi un to izmaksu tāme rakstiski saskaņoti ar Iznomātāju, un ir noslēgta attiecīga vienošanās par ieskaita vai atmaksas kārtību un termiņiem.
- 3.3. Pēc neatdalāmo uzlabojumu atmaksas tie kļūst par Iznomātāja īpašumu.
- 3.4. Neatdalāmie uzlabojumi Līguma izpratnē ir tādi ieguldījumi Īpašumā, kas paaugstinājuši tā vērtību un nav noņemami, nekaitējot Īpašumam.
- 3.5. Atdalāmie uzlabojumi Īpašumā, kas radīti par Nomnieka līdzekļiem, ir Nomnieka īpašums.

4. PUŠU TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Iznomātājs apņemas netraucēt Nomniekam lietot Īpašumu un nodrošināt Nomniekam brīvu pieeju Īpašumam.
- 4.2. Iznomātājam ir tiesības:
 - 4.2.1. kontrolēt, vai Īpašums tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā Nomnieka klātbūtnē apsekot Īpašumu dabā;
 - 4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
 - 4.2.3. vienpusēji lauzt Līgumu pirms termiņa, ja Nomnieka vainas dēļ netiek ievēroti normatīvie akti vai Līguma noteikumi;
 - 4.2.4. vienpusēji atkāpties no Līguma pirms termiņa, paziņojot par to Nomniekam 6 (sešus) mēnešus iepriekš, ja Īpašums ir nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai.
- 4.3. Nomnieks apņemas:
 - 4.3.1. ievērot Īpašumam noteiktos lietošanas tiesību aprobežojumus, ko izraisa tam noteiktie apgrūtinājumi un servitūti;
 - 4.3.2. noteiktajā termiņā un apmērā maksāt Līguma 2.1. un 2.2.punktos noteiktās maksas;
 - 4.3.3. izmantot Īpašumu tikai Līgumā noteiktajam mērķim, ievērojot ārējo normatīvo aktu prasības;
 - 4.3.4. ar savu darbību neaizskart citu Īpašumu īpašnieku vai tiesisko valdītāju un citu personu likumīgās intereses;
 - 4.3.5. pēc Līguma darbības termiņa beigām nodot Īpašumu Iznomātājam ne vēlāk kā 20 (divdesmit) darba dienu laikā;
 - 4.3.6. Līguma darbības laikā bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nenodot nomas tiesības trešajām personām;
 - 4.3.7. beidzoties Līguma darbības termiņam, par saviem līdzekļiem atbrīvot Īpašumu no atdalāmajiem ieguldījumiem, tai skaitā Nomniekam piederošām kustamām mantām, kā arī sakopt Īpašumu, atbilstoši sakārtotas vides prasībām. Viss, kas atradīsies

Īpašumā pēc Līguma termiņa beigām, tiks uzskatīts par Iznomātāja mantu, kuru Iznomātājs tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam izdevumus, kas ieguldīti Īpašumā, kā arī izdevumus, kas saistīti ar Īpašuma atbrīvošanu Līgumam beidzoties, ja Puses par izdevumu atlīdzināšanu nav vienojušās Līguma 3.2.punktā noteiktā kārtībā.

4.4. Nomniekam nav tiesības Īpašumu atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām.

5. LĪGUMA DARBĪBAS UN NOMAS TIESĪBAS TERMIŅŠ

5.1. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījusi pēdējā no Pusēm.

5.2. Puses vienojas, ka Līguma termiņš ir ____ (_____) gadi no Līguma noslēgšanas dienas.

5.3. Puses vienojas, ka Iznomātājs izskatīs jautājumu par Līguma 5.2.punktā minētā termiņa pagarināšanu, ja Nomnieks būs iesniedzis attiecīgu Līguma grozījumu projektu ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām.

5.4. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no Līguma, iepriekš brīdinot Nomnieku rakstveidā 1 (vienu) mēnesi iepriekš, ja:

5.4.1. Nomnieks nepamatoti kavē nomas maksas vai citu maksājumu samaksu, kas pārsniedz Līguma 2.1.punktā noteikto nomas maksu;

5.4.2. Nomnieks lieto Īpašumu Līgumā neparedzētam mērķim;

5.4.3. Nomnieks neapsaimnieko Īpašumu un ir to pametis;

5.4.4. Nomnieks nav izpildījis Līguma 1.6.punktā noteikto pienākumu.

5.5. Nomnieks var vienpusēji atkāpties no Līguma, iepriekš brīdinot Iznomātāju rakstveidā 2 (divus) mēnešus iepriekš.

5.6. Ja Līgums tiek izbeigts pamatojoties uz Līguma 5.4. vai 5.5.punktu pamata, Iznomātājs nekompensē Nomniekam izdevumus, par kuriem Puses ir vienojušās Līguma 3.2.punktā noteiktā kārtībā.

6. STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA

Visi strīdi un domstarpības, kas izriet no Līguma un nav atrisināti pārrunu ceļā, tiek izšķirti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

7. NEPĀRVARAMA VARA

7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līguma saistību neizpildi, ja saistību izpilde nav iespējama nepārvaramas varas iestāšanās rezultātā.

7.2. Par Līguma 7.1.punktā minēto nepārvaramu varu, kuru Puses nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst, nepārprotami tiks atzīti – stihiskas nelaimes, dabas katastrofas, epidēmijas, kara darbība, streiki, iekšējie valsts nemieri, blokādes.

7.3. Gadījumā, ja Pusei nav iespējams pienācīgi izpildīt Līguma saistības sakarā ar nepārvaramas varas iestāšanos, tai nekavējoties, bet ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā pēc šādu apstākļu iestāšanās, rakstiski jāpaziņo par to otrai Pusei un jāiesniedz

dokuments, kas apliecinātu nepārvaramas varas iestāšanās faktu. Puse, kura neievēro šo noteikumu, zaudē tiesības atsaukties uz nepārvaramu varu kā līgumsaistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes pamatu.

8. CITI NOTEIKUMI

- 8.1. Katra Puse ir materiāli atbildīga otrai Pusei par Līguma saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, kā arī par otrai Pusei radītiem zaudējumiem saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Visi paziņojumi, brīdinājumi un maksāšanas paziņojumi - rēķini, kas minēti Līgumā, ir uzskatāmi par izdarītiem un/vai iesniegtiem, ja tie ir nosūtīti ierakstītā vēstulē vai tie nosūtīti uz norādīto Puses e-pasta adresi.
- 8.3. Visi pielikumi un grozījumi ir spēkā, ja tie ir noformēti rakstiski un tos parakstījušas abas Puses. Šādi Līguma grozījumi ar to parakstīšanas brīdi kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 8.4. Ar Līguma parakstīšanas brīdi visas iepriekšējās vienošanās attiecībā uz Līgumu un tā noteikumiem, neatkarīgi no tā, vai tās izdarītas mutiski vai rakstiski, zaudē savu juridisko spēku.
- 8.5. Līgums noformēts un parakstīts elektroniskā dokumenta veidā (Līgums uz piecām lapām, pielikums Līgumam uz piecām lapām). Katra Puse glabā vienu Līguma eksemplāru elektroniskā dokumenta formā.

9. PUŠU REKVIZĪTI:

Iznomātājs:

Ķekavas novada pašvaldība
NMR kods 90000048491
Gaismas iela 19 k-9-1, Ķekava,
Ķekavas novads, LV-2123
AS "SEB banka"
Kods UNLALV2X
Konta Nr.LV62UNLA0050014272800

Nomnieks:

(*paraksts) domes priekšsēdētājs J.Žilko

(*paraksts) Nomnieks

Zemes robežu plāns



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas rajons
Ķekavas pagasts
Kultūras un atpūtas centrs "Depkina (Rāmavas) muiža"
Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8070 007 0289

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas uzmērītas atbilstoši Ķekavas pagasta zemes komisijas 1996.gada 12.oktobra lēmumam Nr.3

Robežu plāns sastādīts pēc 2000.gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000
Zemes platība ir 4.45 ha
Nekustamais īpašums reģistrēts Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas
Ķekavas pagastā zemesgrāmatā
2000. gada 22.novembrī
Folijas N° 3300
Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis: 
Sarmīte Stūrmane

 Nodaļas vadītāja vietnieks	VALSTS ZEMES DIENESTS Lielrīgas reģionālā nodaļa	<small>LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Rīgas rajona filiāles vadītāja vietnieks</small> A.Gavars
	A.Auziņš	20.09.2000

Zemes kopējais Nr.	Kopējais laukums, ha	Laukums, ha	Zemes lietošanas veids		Zemes īpašnieks	Zemes izmēri, m	Zemes platība, ha	Zemes dziļums, m	Zemes platība, ha	Zemes dziļums, m	Zemes platība, ha	Zemes dziļums, m	Zemes platība, ha	Zemes dziļums, m
			Atbilstošais	Atbilstošais										
4.45	8.03	8.03	0.00	0.00										

RĪBĒPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS92 TM
Mēroga koeficients 0.999001

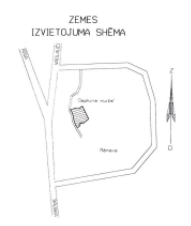
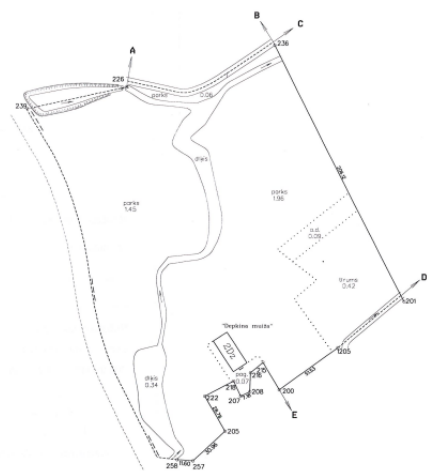
	X	Y
236	355262.53	59853.42
238	355278.57	59847.38
905	355045.98	59700.52
205	355270.97	59858.84
210	355235.39	59848.80
216	355227.88	59837.84
218	355214.47	59837.81
219	355213.35	59831.91
218	355211.95	59825.99
222	355211.22	59805.80
225	354886.86	59822.27
237	354885.74	59817.74
238	354886.03	59816.57
239	355218.85	59847.45
238	355232.45	59854.70

MĀLĪ GARUMI

200-215	22.79m
215-216	11.70m
216-218	13.42m
217-218	11.81m
218-222	22.88m

APRĪBĒJUMI
SĒRĪJĀ
L. Ceļa servitūts 2.5m 0.12 ha 0.03 ha

RĪBĒJUMA ZĒMES
A-B SIA "Ranova" zeme
B-C Ķekavies pagasta pašvaldības zeme
C-D Saimniecība "Lagavki"
E-E Saimniecība "Ibrāņki"
E-A Ķekavies pagasta pašvaldības zeme



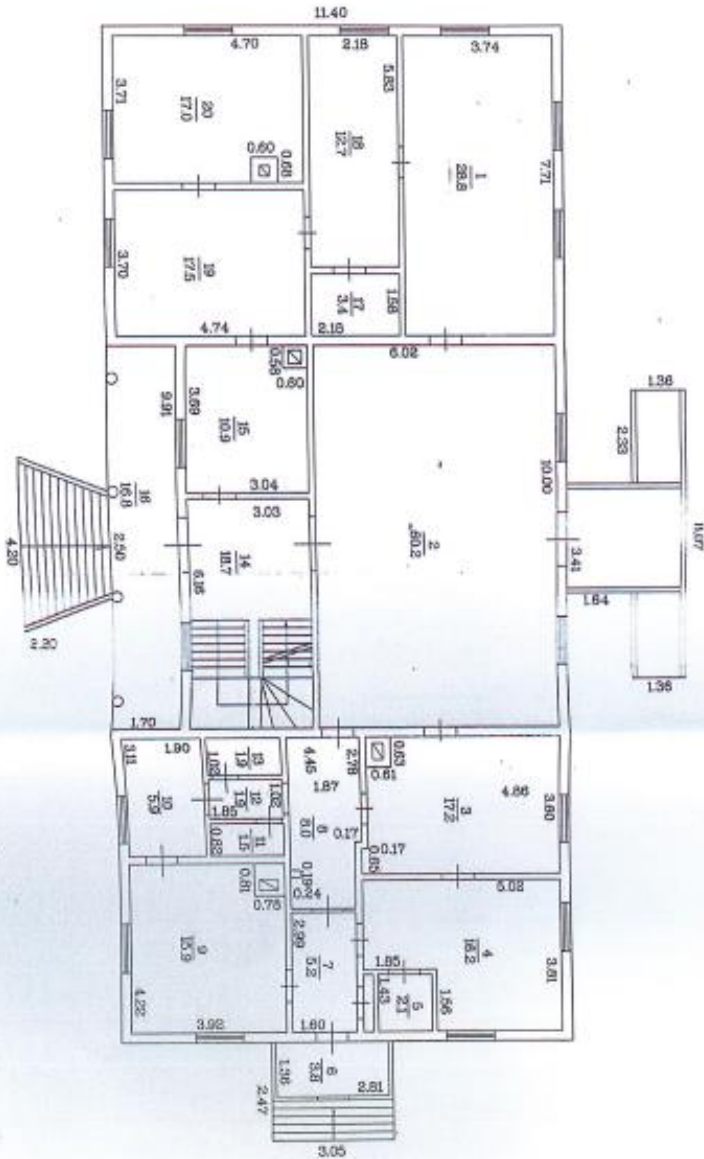
Mērogs 1:2000
LR VZD Liepīgas reģionālās nodalnes
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs

Projekta izstrādātājs: *[Signature]*
Projekta pārbaudītājs: *[Signature]*
Nodrošinātājs: *[Signature]*

Projekta numurs: 2000-01-01
Projektēšanas datums: 2000.09.09
Projektēšanas vieta: 2000.09.09

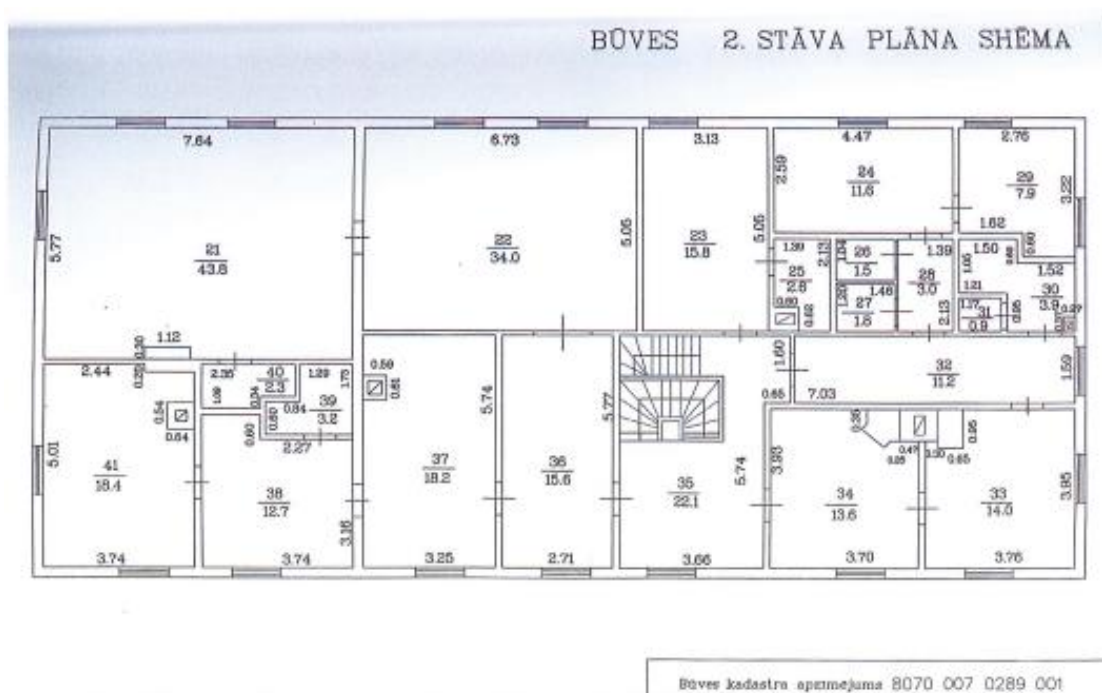
Būves 1.stāva shēma

BOVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

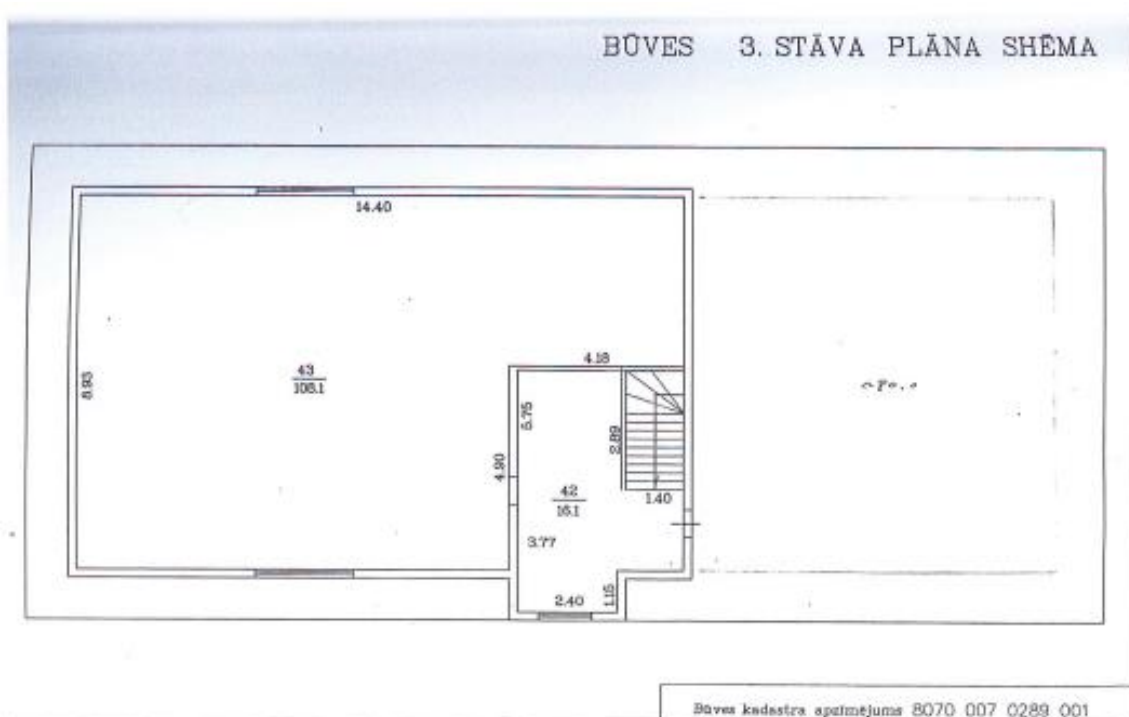


darbā izstrādātais apmērojums: BO70.007.0289.001

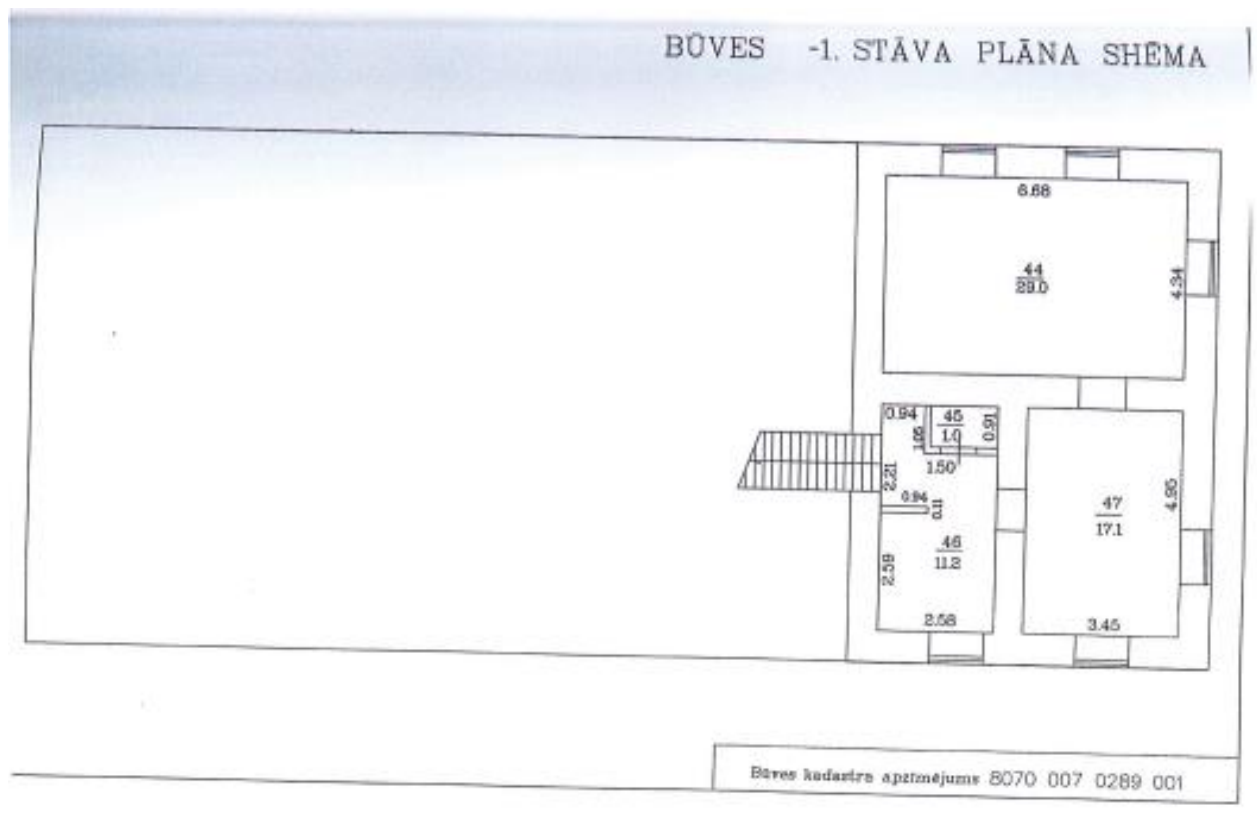
Būves 2.stāva shēma



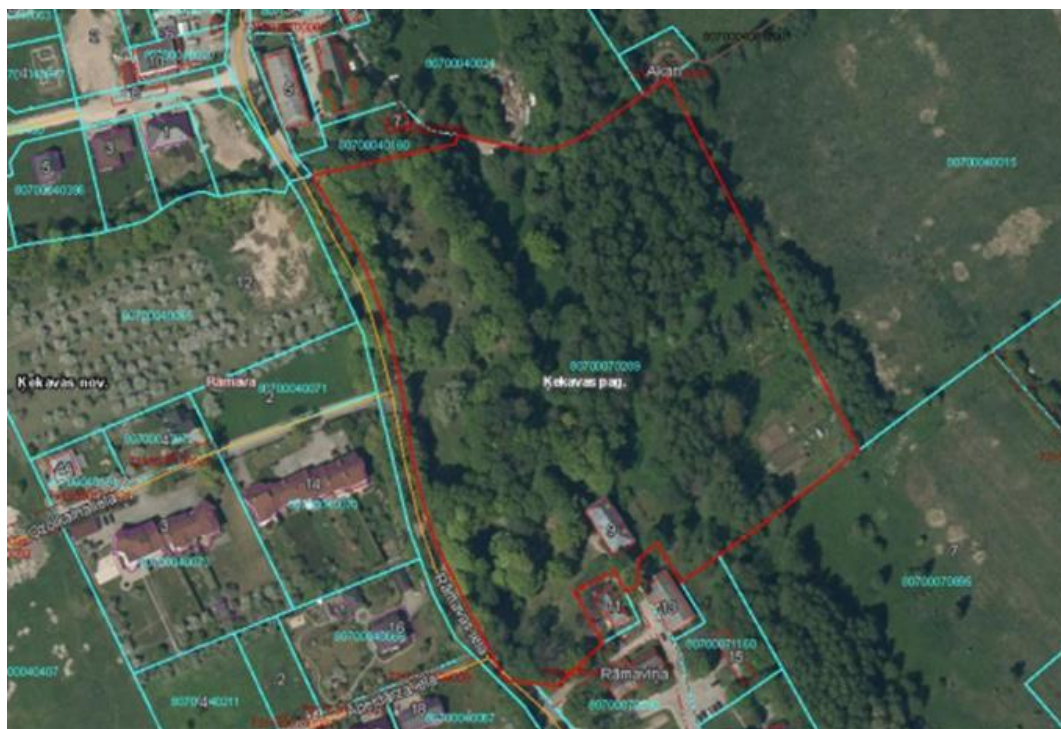
Būves 3.stāva shēma



Būves -1.stāva plāna shēma



Īpašuma attēlojums kadastra kartē



Izgriezums no Tehniskās izpētes atzinuma Nr.TIA-05/2020_R9
6.daļas “Kopsavilkums” par veiktajām darbībām



SIA "JV projekts"

Jur.adrese: Cēsu iela 1A-1, Rauna
Raunas pag., Raunas nov., LV-4131
Tālr.: 26431552
E-pasts: jvprojekts@gmail.com
Reģ. Nr. 44103072817
Banka: AS "Swedbank"
Konts: LV27HABA0551032689016

TEHNISKĀS IZPĒTES ATZINUMS

Nr. TIA-05/2020_R9

**Kultūras un atpūtas centrs Ķekavas novadā, Rāmavā,
Rāmavas ielā 9**



SIA „JV Projekts”

Būvzinženieris Jānis Vīgants (Sert. nr.: 4-04774; 5-03350; 6-00032; 20-6590)

2020.gada maijs

[...]

6. Kopsavilkums

6.1.	būves tehniskais nolietojums
Vērtējot pēc inženiera subjektīvā novērtējuma, ēkas tehniskais nolietojums uz apsekošanas brīdi ir 50%.	
6.2.	Secinājumi un ieteikumi
Secinājumi: Kopumā ēkas nesošās konstrukcijas uz apsekošanas brīdi (izņemot nesošo gareniekšsieni) atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta „Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.	
Ieteikumi: <u>Pamati:</u> Lai novērstu pamatu sienu konstrukcijas turpmāku pasliktināšanos, nepieciešams nodrošināt pamatu ārā daļas aizsardzību pret mitrumu un nodrošināt iespēju pamatu konstrukcijai žūt. Kā viens no risinājumiem, lai to visu novērstu, ir atrakt ēkas pamatus līdz pamatnei, veikt izdrupušo vietu labošanu un ierīkot augsta blīvuma polietilēna membrānu ar 8mm izciļņiem, kā piem. „Fondaline”. Membrānas augšu virszemes daļā pie ēkas apmales nosegt ar noslēdzošo līsti, lai nodrošinātu, ka starp membrānu un pamatu sienu nenokļūst ūdens un grunts. Šis risinājums nodrošinās pamatu sienas konstrukcijas žūšanu, kā arī tās ilgmūžību. Apkārt ēkai ieteicams izbūvēt aizsargapmali ar kritumu no pamatiem, kas pasargātu pamatus no virszemes ūdeņiem. Pamatu sienas konstrukcijai no pagraba puses ieteicams demontēt esošo apmetumu, kurš ir sāļu sagrauts, ļaut sienai izžūt un pēc tam uzklāt sanējošo apmetumu. Apmetuma atjaunošanu veikt pēc pamatu vertikālās hidroizolācijas izveides. Citi speciāli remonta darbi nav nepieciešami.	
<u>Nesošās sienas:</u> Ēkas 1.stāva nesošai gareniekšsienai tuvākajā 3 gadē nepieciešams veikt pastiprināšanu, atslagošanu. Kā viens no iespējamiem variantiem ir pie sienas izbūvēt metāla kolonnas ar jaunu	

tērauda siju, kura daļēji pārņemtu pārseguma siju slodzes. Jaunās kolonnas var nobalstīt uz esošā ķieģeļu lentveida pamata plaukta uz kura šobrīd nobalstītas 1.stāva grīdas sijas. Jaunās tērauda kolonnas pēc tam var apdarīt ar dekoratīvu, interjerā iekļaujošu apdari. Kolonnas montāžas procesā nepieciešams iespīlēt, piepaccelt, tādejādi kaut cik atslogojot esošo koka sienu.

Pēc pastiprinājuma izveides, nepieciešams noprotēt koka nesošās iekšsienas pirmo baļķi, kurš atrodas zem grīdas līmeņa. Starp jauno baļķi un pamatu ierīkot ruberoīda hidroizolāciju.

Pārējām ēkas nesošām sienām speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Plaisu attīstības novērošanai veikt plaisu monitoringu vismaz divus gadus ar nolasījumu reizi 3 mēnešos.

Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija:

Ēkas jumtam nepieciešams atvirzīt esošo siltumizolāciju no antikondensāta plēves un izbūvēt jaunu, blīvu tvaika izolāciju, kurai pieslēguma vietas un šuves ir jālīmē ar tai paredzētu hermetizējošu lentu.

Iekšsienas baļķa protezēšanas procesā, virs lentveida pamata izbūvēt horizontālo hidroizolāciju.

Starpstāvu, bēniņu pārsegums:

Pārsegumu konstrukcijām speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Jumta nesošā konstrukcija, segums:

Ēkas jumta konstrukcijai un segumam speciāli remonta darbi nav nepieciešami. Ēkas apsaimniekotājiem veikt regulāru ik sezonas tekņu tīrīšanu.

Logi, durvis:

Lai uzlabotu ēkas energoefektivitāti, nepieciešams atjaunot, izbūvēt ēkas ieejas durvju blīvējumu.

Atsevišķiem ēkas logiem (3.stāvs) nepieciešams noprotēt koka elementus un atjaunot blīvējumu vai arī veikt to pilnīgu nomainīšanu.

Kāpnēs:

Ēkas iekšējām koka kāpnēm speciāli remonta darbi nav nepieciešami.

Iekšējām un ārējām kāpnēm izbūvēt margas, lai tās būtu droši ekspluatējamas un atbilstu mūsdienu normatīvajām prasībām.

Apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi:

Ja tiek ekspluatētas iekšējās krāsnis, tad sekot līdzīgi regulārajām dūmeņu pārbaudēm, tīrīšanām atbilstoši MK 238 "Būvju ugunsdrošība" p.74;80 prasībām.

Ēkas iekšējā un ārējā apdare:

Ēkas iekšējai un ārējai apdarei neatliekami remonta darbi nav nepieciešami.

Inženiertīkli:

Apkures sistēmas iekārtai sekot līdzīgi kārtējām pārbaudēm atbilstoši MK 238 "Būvju ugunsdrošība" p.70 prasībām.

70. Apkures iekārtu un ierīci, kurā par kurināmo izmanto gāzi (turpmāk – gāzes aparāts), tīra un tā tehnisko apkopi un tehniskā stāvokļa pārbaudi veic ne retāk kā reizi gadā, ja ražotājs nav noteicis citādi. Ja apkures ierīce atslēgta ilgāk par sešiem mēnešiem, veic ārpuskārtas dūmgāzu novadīšanas un ventilācijas kanālu pārbaudi un sastāda tehniskā stāvokļa pārbaudes aktu (8. pielikums).

Elektroinstalācijai un zibens aizsardzības sistēmai 2024.gadā jāveic pretestības mērījumi atbilstoši MK 238 "Ugunsdrošības noteikumi" p.56,57,58 prasībām:

56. Elektroinstalācijas (tai skaitā zemējuma un zibensaizsardzības ierīces) pārbaudi veic reizi 10 gados.

Apkures sistēmas un karstā ūdens cauruļvadu maģistrālēm atjaunot izolāciju.

[...]