

# Cik drošas ir padomju laikā būvētās ēkas?

## Daži nami ir būvēti pirms 50–70 gadiem



### Cik drošas ir padomju laikā būvētās ēkas?

Egīta Terēze Jonāne "Vietējā Latgales Avīze"

Sarunās ar pašvaldību un valsts iestāžu cilvēkiem un būvniecības ekspertiem "Vietējā Latgales Avīze" meklēja atbildi vaicājumam, cik droši ir dzīvot daudzdzīvokļu namos, kas Latgalē būvēti padomju laikā pirms 40–50 gadiem un vēl agrāk.

#### Pieredzes stāsti



Gunta Āboliņa pie paraugmājas N. Rancāna ielā 4, kur iedzīvotāji pratuši vienoties par kredīta ņemšanu jumta atjaunošanai

Preiļu novada pašvaldības kapitālsabiedrība «Preiļu saimnieks» apsaimnieko 125 daudzdzīvokļu namus, pārējie ir biedrību pārvaldībā. Uzņēmuma namu pārvaldniece Gunta Āboliņa pastāstīja «Vietējai Latgales Avīzei», ka tās ir būvētas lielākoties pagājušā gadsimta 70.–80. gados, tāpēc lielai daļai ir vērojams liels nolietojums (izņemot mājokļus, kuri ir nosiltināti). Steidzamo darbu sarakstā ir inženierkomunikāciju (ūdensvads, kanalizācija, apkures caurules, elektroinstalācija) un jumtu remontdarbi. «Ir tādi mājokļi, kur vairs nav iespējams veikt pat nelielu jumta remontdarbu, jāveic pilnīga jumta seguma maiņa. Un šajā brīdī sākās dzīvokļu īpašnieku atbildība – jāpieņem lēmums, jārod finansējums. Taču mājās, kur remontti jāveic jau šodien, iepriekšējos gados novilcinātu lēmumu pieņemšanas rezultātā, ir grūti pārliecināt iedzīvotājus, ka viņiem pašiem jāsasauca kopsapulce un ar vairākumu (50 % plus viena balss) jāpieņem lēmumi par šiem darbiem. Darba ir ļoti daudz ganrīz katrā mājā, izņemums ir tās mājas, kur dzīvokļu īpašnieki parūpējušies par mazākiem vai lielākiem remontiem, veikuši siltināšanas darbus. Iedzīvotāji saka – mēs jūms maksājam apsaimniekošanas maksu, taču jūs neko nedarāt. Kamēr nav iedzīvotāju lēmuma, tikmēr SIA «Preiļu saimnieks» nevar darboties, jo normatīvie akti nosaka, ka ir nepieciešams kopsapulces lēmums,» skaidroja Gunta Āboliņa.

Viņa kā labo piemēru pieminēja daudzdzīvokļu nama Nikodema Rancāna ielā 4 iedzīvotāju kopīgo lēmumu atjaunot jumtu, un šobrīd iesniegts pieteikums komercbankai par kredīta piešķiršanu uz pieciem gadiem, lai būvniecība notiktu jau šogad. Savukārt ir mājokļi, kur tomēr dzīvokļu īpašniekiem domas dalās par remontdarbu nepieciešamību, par to izmaksu segšanu, tajā pašā laikā citās mājās dzīvokļu īpašnieki paši ir saorganizējušies jumta kapitālremontam (uzņēmas kredītsaistības, atrada būvnieku un būvzvaru).

Mājokļos, kur ir noteikta augstāka uzkrājumu maksa, ir iespēja veikt lielākus darbus, jo dzīvokļu īpašnieki ir apzinājušies atbildību par savu īpašumu, turpināja stāstījumu Gunta Āboliņa, taču vairumam namu šī maksa ir 0,07 eiro/m<sup>2</sup>. Šāda maksa ir par zemu, lai uzkrātos tik liels kapitāls, ka pietiks gan steidzamiem, gan plānotiem darbiem. Piemēram, ieguldot mājas uzkrājumu fondā vai ņemot kredītu siltināšanai, mājas iedzīvotāji ir ieguvēji – māja kalpos ilgāk, dzīvokļos kļūst siltāks, bet apkures rēķini – mazāki,

skaidroja G. Āboliņa. Un piebilda, ka, ja iedzīvotāji kopsapulcē ir nolēmuši, ka, piemēram, nomainīs caurules pagrabā, bet uzkrājuma naudas nepietiek, tad SIA «Preiļu saimnieks» piedāvā noslēgt vienošanos par atlikto maksājumu uz noteiktu periodu, ņemot vērā arī dzīvokļu īpašnieku kopības finansiālās iespējas.

«Es saprotu cilvēkus, ka pie pašreizējās dzīves dārdzības un augstajām būvniecības izmaksām negribas uzņemties kredītsaistības vai iesniegt siltināšanas projekta pieteikumu valsts attīstības finanšu institūtā «Altum», kurš nodrošina līdz 50 % Eiropas Savienības līdzfinansējumu. Taču šāds lēmums agri vai vēlū būs jāpieņem, jo mājokļi nolietojas un problēmas tikai samilst. Bija viena māja, kuras iedzīvotājus SIA «Preiļu saimnieks» aicināja nomainīt jumtu vēl pirms Covid-19 pandēmijas, tomēr kopība pieņēma lēmumu tikai tad, kad jumts sāka tecēt. Aicinu negaidīt to dienu, kad, nedod Dievs, jumts nobruks pavisam. Nedrīkst domāt, ka manam mūžam pietiks, ka man, dzīvojot pirmajā stāvā, labs jumts nav vajadzīgs vai otrādi – dzīvojot piektajā stāvā, uzskatīt, ka man nav daļas gar nesiltinātu pagrabu. Daudzdzīvokļu māja ir kopīpašums, par kuru jā rūpējas visiem dzīvokļu īpašniekiem,» teica Gunta Āboliņa.

Viņa aicina dzīvokļu īpašniekus uz sadarbību un konstruktīvu sarunā (bez aizvainojumiem un kliegšanas) rast labāko risinājumu, kas būtu jādara (palielināt uzkrājuma naudu vai ņemt kredītu utt.), lai daudzdzīvokļu māja kalpotu vēl daudzus gadus. «Gan veicot ēku apsekošanas, gan atsaucoties uz iedzīvotāju zvaniem, mēs glābjam, kas glābjams. Mums ir spēcīga un spējīga avārijas dienesta un ēku remontu brigādes kolēģu komanda. Darba apjoms ir milzīgs, tomēr es ceru, ka pamazām un neatlaidīgi izdosies saglabāt un uzturēt dzīvojamo fondu Preiļos labā stāvoklī, bet tikai savstarpējās mijiedarbības starp apsaimniekotāju un dzīvokļu īpašniekiem rezultātā,» teica Gunta Āboliņa un aicināja lasītājus sadarboties mājokļu apsaimniekošanā.



Nosiltinātās gala sienas daudzdzīvokļu namam Malu ielā 11

Daugavpilī SIA «DMP» (Dzīvojamo māju pārvaldnieks) mājokļu apsaimniekošanas nozarē darbojas vairāk nekā deviņus gadus, un šobrīd uzņēmus apsaimnieko 36 daudzdzīvokļu namus. Šī uzņēmuma valdes locekle Jūlija Mihailova pastāstīja «Vietējai Latgales Avīzei», ka no visiem šiem namiem vecākais ir 1948. gadā celtais nams Krišjāņa Valdemāra ielā, un, ņemot vērā iedzīvotāju maksātspēju, tur pakāpeniski veikti vairāki uzlabojumi. Proti, ēkai ir nosiltināti bēniņi un veikts jumta kapitālais remonts. Kad iedzīvotāji šos darbus apmaksās pilnā apmērā, varēs lemt par citiem uzlabojumiem. Šobrīd uzņēmus veic pilnīgu 1980. gadā celtās mājas Šaurā ielā 25A, kur ir 97 dzīvokļi, renovāciju (būvnieki nomainīs apkures sistēmu, ūdens un kanalizācijas caurules, uzklās jaunu jumtu, siltinās fasādi utt.), un šogad tā būs vienīgā renovētā māja Daugavpilī.

Uzņēmums divreiz gadā apseko visās mājās jumtus, konstrukcijas elementus, inženiertīklus, un, ja darbi ir darāmi steidzami vai plānoti, uzņēmuma valde ar mājas vecāko vai iedzīvotāju iniciatīvas grupu vienojas par šo darbu veikšanu, pēc tam notiek dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kur šos darbus akceptē jau vairākums (50 % balsu plus viena balss).

«Ēka ir tikpat nozīmīga, kā cilvēka organisms. Jo mēs vairāk rūpēsimies par ēku, jo tā ilgāk kalpos mums. Ja iedzīvotāji vienmēr ir darījuši kaut ko savā mājā, tad tā būs labā stāvoklī. Mājās, kuras esam pārņēmuši pārvaldīšanā diezgan nesen, darāmo darbu ir ļoti daudz. Taču mēs ne no viena mājokļa neesam atteikušies, zinām, ka visus namus var sakārtot – ar norunu, ka iedzīvotāji ir gatavi apmaksāt remontdarbus. Mūsu uzņēmuma pārvaldītājam mājās uzkrājuma maksa ir no 0,08 eiro/m<sup>2</sup> līdz 0,40 eiro/m<sup>2</sup>, un šobrīd nav vajadzības šo maksu palielināt. Primāri veicamie darbi, piemēram, Hruščova laika mājās un sērijas nr. 467 namos ir balkonu remonts, vairākos citu sēriju namos jāmaina jumti, jāatjauno ūdens un kanalizācijas caurules un siltumapgādes sistēma. Mēs deviņus gados esam padarījuši ļoti daudz, tagad varam piedāvāt iedzīvotājiem veikt tos darbus, kas nav vairs tik steidzami, tomēr vēlamus paveikt arī tos, lai māja patiešām būtu sakārtota un kalpotu vēl ilgi,» teica Jūlija Mihailova.

#### Balkoni drīz var uzkrīst uz galvas



2018. gadā Ekonomikas ministrija publicēja izpēti par balkonu stāvokli 316. un 318. sērijas mājās, jo par avārijošiem balkoniem sūdzējās māju pārvaldnieki. Tur teikts, ka no visiem apsekotajiem balkoniem 316. sērijas mājās 55 % un 318. sērijas mājās 83 % būtu jāremontē trīs gadu laikā, bet 1–3 procenti balkonu jādemontē. Balkonus bojā nepareizi izbūvētas lietus ūdens novadīšanas sistēmas un hidroizolācijas bojājumi, teikts šajā izpētē.

Ministru kabineta noteikumu par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu pievienotajos pielikumos redzams, kāds ir kalpošanas ilgums konkrētās sērijas namiem. Latvijā nav tādu tipveida jeb sērijveida mājokļu, kuri kalpotu 100–150 gadus, tikmēr sērijas 1-316, 1-318, 119, 103, 104, 1-464, 1-467A, 1-602, 602 P, M3 un M4 mājokļu kalpošanas ilgums ir 50–70 gadi.

#### Eksperta viedoklis

##### Pirmā prioritāte – ēkas nesošās konstrukcijas



Mārtiņš Vilnītis aicina iedzīvotājus apzināties, ka daudzdzīvokļu māja ir viņu kopīpašums

Par mājokļu drošību Latgalē «Vietējā Latgales Avīze» jautāja arī Rīgas Tehniskās universitātes Būvniecības fakultātes dekānam Mārtiņam Vilnītim.

Jūs ar studentiem pētījāt Rīgas daudzdzīvokļu namu stāvokli. Latgalē jau arī ir ganrīz tāds pats mājokļu fonds, kāds ir Rīgā, jo arī šeit ēkas celtas lielākoties pagājušā gadsimta 50.–70. gados. Cik drošas vai nedrošas ir šīs mājas Latgalē, varbūt kādas sērijas ēkas jājauc nost, bet citas ar steigu jāuzlabo ar pieejamajiem finanšu resursiem?

– Tam nav nozīmes, vai tā māja ir Rīgā vai Latgalē, tik un tā vispirms ir jāveic tās tehniskā apsekošana. Taču bieži vien mājas iedzīvotāji nevar vienoties par šo pasākumu. Pēc vizuālās apsekošanas eksperts varēs pateikt, kur ir tās šaubīgākās vietas, un tad varētu būt vajadzīga padziļinātā apsekošana. Un atkarībā no eksperta slēdziena tad arī iedzīvotājiem jāizlemj, vai tiešām neko nedarīt un kādu laiku dzīvot mierā, vai arī tomēr ir kaut kādi darbi, kas darāmi nekavējoties. Turpat eksperts pateiks, ka konkrēto māju atkal tehniski jāapseko reizi gadā vai varbūt pēc pieciem vai desmit gadiem, izņemot tās mājas, kuras nav pareizi ekspluatētas (tek jumts, tāpēc ir parādījušies arī sienu bojājumi, vai bieži pārpilst ūdensvads). To var salīdzināt ar automašīnas tehnisko apskati – mēs taču visi esam pieraduši, ka nedrīkst ar auto pārvietoties pa ceļu, ja mašīnai nav tehniskās apskates.

– Bet, ja runā par mājokļu vecumu, tad padomju laikā celtā ēkas ir vairāk nekā 50 gadus vecas, un tas to projektētais mūžs ir bijis paredzēts uz šiem 50 gadiem. Protams, teikt, ka padomju laikā celtniecības prasības esot bijušas stingrākas un ka, iespējams, ar tām mājām nekas nenotiks, ir tikai tāda spekulācija.

**Projektu finansē Mediju atbalsta fonds no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem.**  
«Par projekta raksta «Cik drošas ir padomju laikā būvētās ēkas?» saturu atbild SIA «Vietējā»

Jāiestarpina, ka Latvijā pirmās daudzdzīvokļu tipveida mājas sāka būvēt 1958. gadā (tā dēvētās hruščovkas), vēlāk – 1960. gadā – sākās betona lielpaneļu ēku būvniecība.

Turpat Ministru kabineta noteikumu pielikumos noteikts arī kalpošanas ilgums atsevišķiem mājas elementiem, piemēram, aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļu kalpošanas ilgums 15–30 gadi, jumtiem, neatkarīgi no to seguma, būtu jākalpo 40 gadi, bet balkoniem un lodžijām – 50–60 gadi.

Padziļināta pētījuma par daudzdzīvokļu namu tehnisko stāvokli nav, izņemot Rīgas pašvaldības un Rīgas Stradiņa universitātes pilotprojektu par Rīgas daudzdzīvokļu namu mikrorajonu ilgtermiņa attīstību, kas īstenots 2013. gadā. Analīzē par defektiem vairāk nekā 100 galvaspilsētas namos uzsvērts, ka starp paneļiem esošās šuves aizpildītas ar zemas kvalitātes materiāliem; balkoni ir avārijas stāvoklī; sliktā apkures maģistrālo vadu siltumizolācija.

#### Eiropas aptaujā uzsver tekošos jumtus

2019. gadā Eiropas statistikas birojs «Eurostat» aptaujā apzināja mājokļu problēmas Eiropas Savienības dalībvalstīs, un Latvijas iedzīvotāji vispirms uzsvēra tekošos jumtus un runāja par aukstajiem dzīvokļiem, turklāt 42,2 % aptaujāto sūdzējās par pārāpdzīvotību. Latvijas sabiedrisko mediju portāla *www.lsm.lv* kolēģi raksta, ka pēc Eiropas Savienības standartiem mājokļi nav pārāpdzīvoti, ja ir viena atsevišķa istaba kopā dzīvojošam pārim un pa vienai istabai katram ģimenes loceklim, kuri ir vecāki par 18 gadiem un nedzīvo pāri. Izņēmums – var būt istaba diviem viena dzimuma bērniem, kuri nav vecāki par 12 gadiem.

Tāpat minētajā pētījumā norādīts, ka Latvijā lēni būvē jaunos mājokļus (2019. gadā bija reģistrēti 1889 dzīvokļi jaunuzceltās daudzdzīvokļu mājās), arī investīcijas, ko iegulda šo mājokļu būvniecībā, nav lielas – 2,4 % no iekšzemes kopprodukta (salīdzināšanai Igaunijā ir 4,9 %, Lietuvā – 2,9 %).

#### Ko domā iedzīvotāji?

Nelielā aptaujā sociālajos tīklos vairāki iedzīvotāji pauda viedokli, ko darīt ar māju – ļaut tai sabrukt vai tomēr ar dažādiem pasākumiem paldzināt tās mūžu.

Dzintars no Daugavpils uzskata, ka uzlabojumus ir grūti vai pat neiespējami īstenot tieši daudzdzīvokļu mājā tad, ja iedzīvotāji nevar nonākt pie vienprātības, tikmēr savā personīgajā mājā tas esot izdarāms daudz vienkāršāk un ātrāk. Anna no Preiļiem uzskata, ka vienā laikā jāmaina ūdens un kanalizācijas caurules un fasāde, bet ar norunu – vajag tikai gribēt to darīt. Pēc jumta remontiem ziemā kļūva siltāks dzīvokļos, bet pēc pagalma remonta var doties laukā augstpapēžu korpēs, raksta Inese no Daugavpils.

ir tāda kā dzīšanās pakal vējam. Rīgā ir iedzīvotāji, kuri saka, neņem kredītu principiāli. Katrai mājai ir jāatrod savs risinājums.

**Nav arī vienas receptes, kā būtu pareizi nosiltināt māju. Pamatojoties uz jūsu un studentu izpēti, kāds risinājums tiešām samazina siltuma zudumus?**

– Viennozīmīgi lielākā efektivitāte ir tad, ja mājas iedzīvotāji nomaina visus logus un ja nosiltina gala sienas.

**Vai ir aprēķināts, cik lielai jābūt mājokļu apsaimniekošanas maksai?**

– Tādu aprēķinu nav. Mājā, kur es dzīvoju, jāmaina aukstā un karstā ūdens un kanalizācijas caurules (to kalpošanas laiks ir 25 gadi, bet mūsu mājās caurules uzstādītas pirms 40 gadiem), un kopsapulcē tika nolemts veidot uzkrājumu, nevis ņemt kredītu. Tāpēc mums apsaimniekošanas nauda ir 1 eiro/m<sup>2</sup>, jo ceram ātri sakrāt naudu šo cauruļu remontam.

**Kāds mājas apsaimniekošanas modelis varētu būt tas labākais – pašu dzīvokļu īpašnieku biedrība vai līgums ar privāto vai pašvaldības uzņēmumu?**

– Varu pastāstīt savu pieredzi. Man ir dzīvoklis Ogrē, un mums ir apsaimniekošanas biedrība, kur cilvēki tiešām ir izdarīgi, turklāt, māju apsaimniekojot pašiem, tas ir arī lētāk. Bet te ir cilvēcisks risks faktors, jo man ir zināmi citi piemēri, kur biedrības nedarbojas tik labi. Ir arī mājas, kur iedzīvotāji nolēmuši, ka ir jau labs apsaimniekošanas uzņēmums, lai tik strādā, bet mums ne par ko nebūs jāuztraucas. Ir bijuši arī negodīgi mājokļu apsaimniekotāji – iedzīvotāji maksā, bet darbi nav darīti (jumts tek, caurules nav nomainītas utt.).

Autores fotokolāža un foto un publicitātes foto