



VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI

Pakalpojumu vadlīnijas



Versija: 1.0

Saturs

1. Ievads	5
2. Pakalpojumi.....	6
3. Pamata pakalpojumi.....	9
3.1. Ēkas iekšējās apdares un īpašuma aprīkojuma uzturēšana	11
3.2. Inženierkomunikāciju un sistēmu uzturēšana	12
3.3. Uzkopšana	17
3.3.1. Teritorijas un piegulošās teritorijas uzkopšana.....	17
3.3.2. Koplietošanas telpu, sanitāro mezglu un tehnisko telpu uzkopšana	19
3.3.3. Jumtu un fasāžu elementu uzturēšana	21
3.4. Apsekošana, mērījumi un pārbaudes	22
3.4.1. Tehniskā apsekošana.....	22
3.4.2. Energo pārvaldības un vides pārvaldības pakalpojums.....	23
3.4.3. Vides pārvaldības pakalpojumi.....	26
3.4.4. Ugunsdrošība	26
3.5. Citi pakalpojumi	28
4. Papildu pakalpojumi.....	30
4.1. Apsardze	30
4.2. Drošības un vājstrāvu sistēmas.....	30
4.3. Iznomāto telpu uzkopšana	32
4.4. Klimata kontroles sistēma	35
4.5. Ugunsdrošība kā papildu pakalpojums	35
4.6. Tieši iesaistītā personāla atlīdzība	36
4.7. Civilā aizsardzība	36
4.8. Pakalpojumi pēc pieprasījuma	37
4.8.1. Ekspertu pakalpojumi	37

5. Pieteikumu apstrāde un plānošana	39
5.1. Apsaimniekošanas pieteikumu apstrāde un risināšanas ceļi	39
5.2. Remontdarbu pieteikumu apstrādes kārtība.....	41
5.3. NĪ remontdarbu plānošana.....	42
5.4. Nekustamā īpašuma vizuālā pārbaude.....	44
6. Pielikumi.....	45

© VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 2024.

Pārpublicēšana vai izmantošana komerciālos nolūkos bez saskaņošanas ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir aizliegta.

Saīsinājumi

- APP** – apsaimniekošanas pakalpojumu plāns
- ISO** – Starptautiskā standartizācijas organizācija
(*International Organization for Standardization*)
- NĪ** – nekustamais(-ie) īpašums(-i)
- VNĪ** – valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

1. Ievads

Pakalpojumu vadlīnijas izriet no jau iepriekš izstrādātajām VNĪ valsts īpašumu apsaimniekošanas vadlīnijām. Apsaimniekošanas vadlīnijās uzsvērtā apsaimniekošanas saistība ar ilgtspēju, pakalpojuma kvalitāti, ietekmi uz vidi, viedo tehnoloģiju izmantošanu, kā arī datu apstrādi un to pielietošanu pakalpojumu pilnveidošanā. Pakalpojumu vadlīnijas izstrādātas, lai sniegtu klientam pilnīgu un skaidru izpratni par NĪ apsaimniekošanas pakalpojumu apjomu, organizēšanu, kvalitātes nodrošināšanu un izmaksu aprēķināšanas principiem VNĪ pārvaldīšanā vai apsaimniekošanā esošajos īpašumos.

Pakalpojumu vadlīniju saturs veidots, balstoties uz **VNĪ APP**.



Pilno reglamentu skatīt 1. pielikumā

Apsaimniekošanas pasākumu plāns.pdf

VNĪ ir pirmais uzņēmums Latvijā, kas saņēmis apliecinājumu atbilstībai starptautiskā ISO 41001 standarta "*Facility management*" prasībām. Tas apliecina, ka VNĪ darbība atbilst augstākajiem kvalitātes standartiem NĪ apsaimniekošanas jomā. Papildus minētajam VNĪ atbilst ISO 9001 Kvalitātes vadības sistēmai, ISO 50001 Energopārvaldības sistēmai, ISO 14001 Vides pārvaldības sistēmai un ISO 45001 Arodveselības un darba drošības sistēmai. Šie standarti nodrošina ne tikai pakalpojumu kvalitāti, bet arī vides ilgtspēju un darbinieku drošību.

Lai paaugstinātu apsaimniekošanas pakalpojumu kvalitātes līmeni, pakalpojuma sniedzējiem un klientiem jāsadarbojas, izmantojot vienotus principus. Tādējādi VNĪ veicina profesionālu sadarbību nozarē, kas ne tikai uzlabo pakalpojumu sniegšanas procesu, bet arī nodrošina kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu.

2. Pakalpojumi

Valsts NĪ APP ir izstrādāts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" un Ministru kabineta 2011. gada 6. decembra ieteikumiem Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldības nodrošināšanai", lai nodrošinātu vienotu apsaimniekošanas pieeju valsts īpašumu apsaimniekošanā. APP atspoguļo pienākumu sadalījumu starp VNĪ un lietotāju. Visi pakalpojumi tiek iedalīti divās daļās: pamata un papildu pakalpojumi.



Gadu gaitā APP ir pielāgots tā, lai tas atbilstu VNĪ praksē uzkrātajai pieredzei un ēku inženierkomunikāciju specifikai, kas ļāvusi izstrādāt efektīvākas un īpašuma vajadzībām atbilstošākas uzturēšanas procedūras. Papildus tam APP ļauj precīzāk noteikt katras

būves uzturēšanas vajadzības un risināt inženiertehniskos jautājumus individuāli. Tas nodrošina iespēju optimizēt uzturēšanas resursus un efektīvāk plānot tehniskās apkopes darbus, uzlabojot gan ēku funkcionēšanu, gan to lietošanas drošību.

Pakalpojumi tiek noteikti un izmaksas aprēķinātas katrai NĪ sastāvā esošajai būvei atsevišķi. Ja īpašuma sastāvā ietilpst vairākas būves, tad kopējā īpašuma sastāvā esošo būvju iznomājamā platība ir visu ēku iznomājamo platību summa.

Iznomājamās platības ietver kabinetus (biroja telpas), virtuves, atpūtas telpas, ražošanas telpas, kā arī palīgtelpas. Iznomātā platība ir attiecīgajam NĪ lietotājam lietošanā nodotā platība.

APP tiek iekļauti pamata un papildu pakalpojumi, to izmaksas, nodrošinot visaptverošu pieeju pakalpojumu sniegšanai.

NĪ apsaimniekošanas pamata pakalpojumi attiecināmi uz ēku kopējām inženiersistēmām, koplietošanas telpām un ēkai piegulošo teritoriju/zemesgabalu.

Tie ietver iekārtu, tajā skaitā liftu un inženiertīklu, tehnisko apkopi un remontu, ugunsdrošības sistēmu un inventāra uzturēšanu, auditu un remontu, tehniskās apsardzes signalizācijas, videonovērošanas sistēmu apkalpošanu un remontu, ja minētās sistēmas saistītas ar visu ēku (un tās netiek lokāli izmantotas tikai viena lietotāja vajadzībām), būves tehnisko apsekošanu, koplietošanas telpu un teritorijas uzkopšanu. Ar pamata pakalpojumiem tiek nodrošināta NĪ un tajā esošo iekārtu tehniskā apkope visā NĪ ekspluatācijas laikā, nepieļaujot apdraudējuma iestāšanos.

NĪ apsaimniekošanas papildu pakalpojumi attiecināmi uz konkrētām telpām/lietotājiem.

Tie ietver fizisko apsardzi, telpu uzkopšanu pēc noteiktas programmas, piekļuves kontroles sistēmas apkalpošanu, energopakalpojumus u. c. Ja ir pakalpojumi, kas ir saistoši attiecīgajām telpām/lietotājam, bet nav norādīti APP, tad tos papildus iekļauj apsaimniekošanas plānā pie papildu pakalpojumiem un/vai norāda līgumā.

Starptautiskā mērogā apsaimniekošana attīstās par daļu no plašākas koncepcijas, kas sevī ietver arī darba vietas nodrošināšanas pakalpojumu un aprīkojumu, mēbeļu, cilvēkresursu, informācijas tehnoloģiju, ēdināšanas un citu pakalpojumu nodrošināšanu. Par pakalpojuma klāstu APP un to apmēru puses vienojas pirms līguma slēgšanas, lai nodrošinātu nepieciešamo resursu rezervāciju, uzsākot līguma izpildi. Nepieciešamības gadījumā, pusēm vienojoties, ir iespēja grozīt APP un/vai vienoties par vienreizēja pakalpojuma sniegšanu, piemēram, par ģenerāltīrīšanu, civilās aizsardzības plāna izstrādi vai citiem pakalpojumiem. Par šiem papildpakalpojumiem klientam tiek izrakstīts rēķins, pamatojoties uz faktiskajām darbu izmaksām.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" – Pakalpojumu vadlīnijas

Pamata pakalpojumi



3. Pamata pakalpojumi

NĪ uzturēšanas pamata pakalpojumi ir svarīgi, lai nodrošinātu ēkas un infrastruktūras ilgtspējīgu funkcionālo efektivitāti, drošību un klientu komfortu. Šie pakalpojumi ietver visaptverošu darbību klāstu, piemēram, inženiersistēmu tehnisko apkopi, regulāru koplietošanas telpu uzkopšanu, kā arī operatīvās pārvaldības atbalstu¹. Efektīva NĪ uzturēšana ietver regulārus apkopes darbus, kā arī proaktīvu pieeju potenciālo problēmu, risku identificēšanai un novēršanai, kas ir būtiska, lai saglabātu drošu un ilgtspējīgu vidi. Turklāt pamata pakalpojumiem ir jāatbilst augstākajiem kvalitātes standartiem un normatīvo aktu prasībām, kas veicina NĪ vērtības saglabāšanu un uzlabo klientu labbūtību.

Pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanas nolūkos APP ir iekļauti būtiskākie pakalpojumi NĪ uzturēšanas un normatīvo aktu izpildes nodrošināšanai, kā arī rezerve neparedzētiem gadījumiem, tiešās struktūrvienību izmaksas un inflācijas koeficients.



¹ Operatīvā pārvaldība - process, kas nodrošina īpašuma ikdienas darbību plānošanu, uzraudzību un kontroli, lai efektīvi pārvaldītu resursus, uzturētu NĪ vērtību un nodrošinātu augstu pakalpojumu kvalitāti lietotājiem.

Zemāk aprakstīti šo pakalpojumu aspekti un to nozīme NĪ uzturēšanā.

Rezervei neparedzētiem darbiem ir būtiska nozīme, tā nodrošina finansiālu elastību un gatavību neplānotām situācijām. Šī rezerve aptver darbus, kas var rasties negaidīti, piemēram, nolūzuša koka aizvākšana, teritorijas sakopšana pēc vētras nodarītajiem postījumiem, atslēgu izgatavošana, kā arī apdrošināšanas pašriskā segšana.

VNĪ veic regulārus pārrēķinus, nosakot izmaksas uz kvadrātmetru, nodrošinot, ka rezerve ir atbilstoša un samērīga ar potenciālajiem izdevumiem. Jaunā likme tiek noteikta, ņemot vērā iepriekšējā gada izmaksas.

Tiešās struktūrvienību izmaksas ietver VNĪ administrācijas plānotos izdevumus, kas ir nepieciešami NĪ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma nodrošināšanai. Šie izdevumi ietver telpu uzturēšanu, nomas izmaksas, kancelejas preču iegādi, kā arī atlīdzību administratīvajiem darbiniekiem, izņemot darbiniekus, kas ir tieši iesaistīti NĪ apsaimniekošanā, piemēram, sētniekus un apkopējas. Papildus tam tiek iekļauta pamatlīdzekļu nolietojuma summa un citi plānotie izdevumi, kas nav iekļauti tiešo izmaksu aprēķinā.

Pārrēķins tiešajām struktūrvienību izmaksām tiek veikts reizi gadā, lai nodrošinātu, ka izdevumi atspoguļo aktuālo situāciju, kā arī lai saglabātu finanšu plānošanas precizitāti un efektivitāti.

Inflācijas koeficients tiek noteikts, lai, mainoties pakalpojumu izmaksām, kas saistītas, piemēram, ar minimālās algas palielināšanu, tiktu segtas faktiskās pakalpojumu izmaksas.

3.1. Ēkas iekšējās apdares un īpašuma aprīkojuma uzturēšana

NĪ iekšējā apdare un labiekārtojuma elementi ir būtiski, lai nodrošinātu ēkas funkcionalitāti, drošību un estētisku izskatu. Apsaimniekotājs ir atbildīgs par šo elementu regulāru apkopi, kas ietver logus, durvis, vārtus, barjeras un citu specifisko aprīkojumu.

Logu un durvju apkopes darbi ietver mehānismu eļļošanu, regulēšanu un bojāto elementu nomaiņu, lai garantētu to efektīvu darbību un energoefektivitāti. Vārtu un barjeru uzturēšana tiek veikta saskaņā ar tehniskās apkopes reglamentu, kurā noteiktas regulāras pārbaudes un eļļošana, kā arī nepieciešamības gadījumā citi papildu darbi, lai nodrošinātu to funkcionalitāti, drošību un piekļuves kontroles efektivitāti.



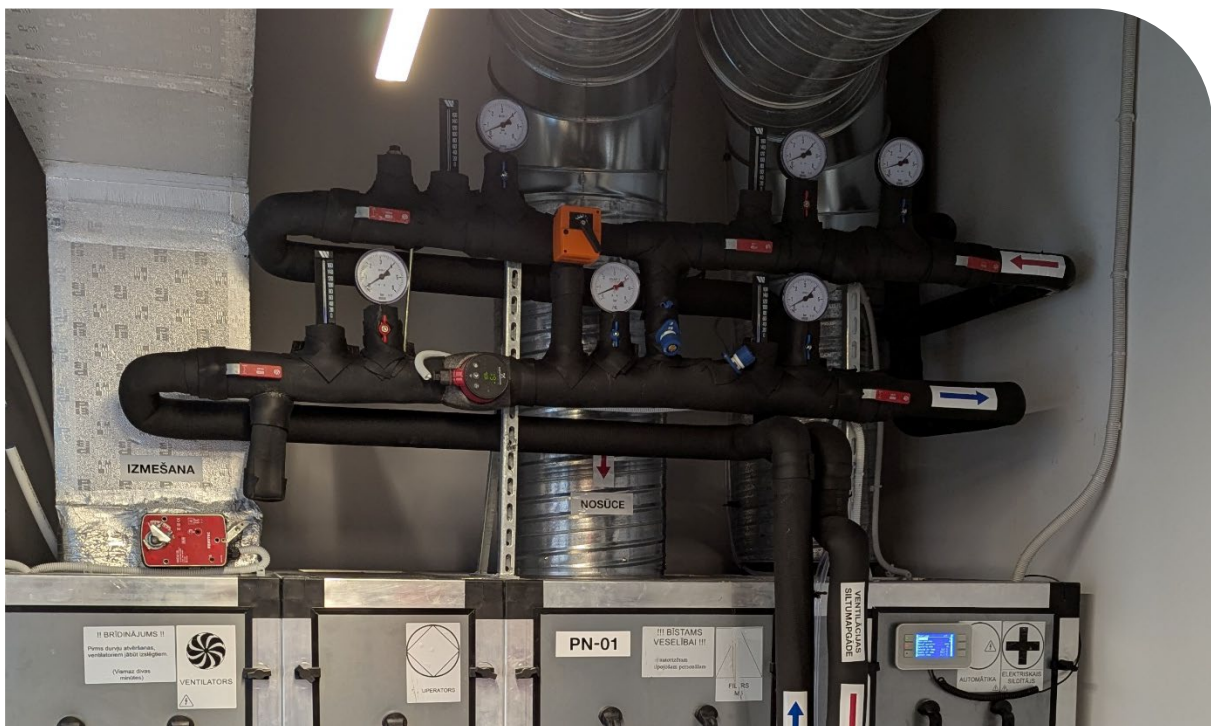
Specializētajam aprīkojumam, piemēram, defibrilatoriem, nepieciešama regulāra apkope, tostarp bateriju un elektrodu pārbaude, lai nodrošinātu gatavību ārkārtējām situācijām. Papildu darbi, piemēram, tīrīšana un bojājumu novēršana, ir būtiski aprīkojuma drošībai un efektivitātei.

Pakalpojuma ietvaros apsaimniekotājs nodrošina sīku apdares bojājumu novēršanu, piemēram, sienu skrāpējumu aizkrāsošanu, nelielu plaisu labošanu, durvju un logu armatūras labošanu un detaļu atjaunošanu, kas neprasa pilnīgu nomaiņu, lai saglabātu telpu vizuālo kvalitāti un funkcionalitāti. Papildus tam NĪ pārvaldnieks NĪ apsekošanas laikā veic būves vizuālo novērtējumu, ko fiksē būves vizuālās apsekošanas anketā divas reizes gadā. Veicot īpašuma apsekošanu, tiek apsekošanas ēkas konstruktīvās daļas, lai pārliecinātos, ka tajās nav vizuāli redzamu bojājumu, nodrošinot regulāru uzraudzību un savlaicīgu problēmu identificēšanu.

3.2. Inženierkomunikāciju un sistēmu uzturēšana

Lai nodrošinātu inženierkomunikāciju un to elementu nepārtrauktu darbību ekspluatācijas periodā, to tehniskā apkope tiek veikta saskaņā ar ražotāja noteiktajām prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. VNĪ īsteno šādus organizatoriskos pasākumus:

- **apkopo informāciju par ēkā esošajiem inžiertehniskajiem risinājumiem,** izveidojot ēkas inženierkomunikāciju un iekārtu sarakstu, kurām ir nepieciešama regulāra tehniskā apkope;
- **izstrādā inženierkomunikāciju tehnisko apkopju reglamentu saskaņā ar** ražotāja ekspluatācijas instrukcijām un normatīvo aktu prasībām. Apkopojuma rezultātā tiek izstrādāts Inženierkomunikāciju tehnisko apkopju reglaments (turpmāk – reglaments). Reglaments ietver visus tehniskos apkopes darbus ar noteiktu regularitāti, lai nodrošinātu iekārtu ilgtspējīgu funkcionēšanu un drošību.



Apkopju regularitātes neievērošana var izraisīt iekārtu nolietojumu/bojājumus pirms ražotāja noteiktā ekspluatācijas termiņa beigām.

APP objekta inženierkomunikāciju un sistēmu uzturēšanas reglaments ir strukturēts desmit galvenajās grupās, balstoties uz to tehnoloģisko un funkcionālo nozīmi:

	Ēkas vadības un automatizācijas sistēmas
	Elektroapgādes sistēmas
	Ugunsdrošības sistēmas
	Ventilācijas sistēmas
	Klimata kontroles sistēmas
	Siltumapgāde
	Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas
	Lifti un pacelāji
	Tehnisko sistēmu uzturēšana un apkope
	Vārti un barjeras, turniketi, rindu kārtotāņu kontroles sistēma

Sadalījums ļauj precīzi definēt katras grupas apkopes prasības un nodrošināt efektīvu, funkcionāli piemērotu pieeju katras sistēmas uzturēšanā.

Reglamenta prasības tiek pielāgotas katram objektam individuāli, ņemot vērā inženierkomunikāciju specifiku un ekspluatācijas prasības, tajā skaitā objekta iekšējās kārtības noteikumus, par pamatu ņemot ražotāja izvirzītās prasības.

Pamatojoties uz reglamentu, tiek izstrādāts apkopes darbu grafiks, kurā tiek atspoguļotas visas reglamentā paredzētās tehniskās apkopes darbības noteiktā laika periodā, norādot konkrētus laikus, kad tiek plānotas ar apkopi saistītās aktivitātes, piemēram:

Elektroapgādes tīkls (t. sk. elektrosadalnes)

Regulāra kabeļu stāvokļa pārbaude un nepieciešamības gadījumā bojājumu novēršana. Rādījumu nolasīšana, to fiksēšana un ziņošana par izmaiņām pārvaldniekam. Veicot ikmēneša pārbaudes, tiek nodrošināts, ka elektroapgāde tiek saglabāta un nav pārtraukumu.



Reizi mēnesī

Ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma

Sistēmas kontroles paneļa iekārtas stāvokļa pārbaude – pārbauda, vai kontroles panelis neuzrāda bojājumu, trauksmes, zonu atslēgšanas stāvokli. Putekļu noslaucīšana no virsmām.



Reizi mēnesī

Pieplūdes-nosūces (pieplūdes) ventilācijas iekārtas un tās sastāvdaļas

Ventilācijas iekārtu regulāra apsekošana, lai kontrolētu vadības kontroliera un iekārtu funkcionālo stāvokli.



Reizi mēnesī

Centralizētā gaisa dzesēšanas sistēma ar aukstuma iekārtām (čillers un VRF) un iekšējiem gaisa kondicionieriem (Fan-coil)

Aukstuma iekārtu regulāra apsekošana, lai kontrolētu vadības kontroliera un iekārtu funkcionālo stāvokli.



Reizi mēnesī



Pilno reglamentu skatīt 2. pielikumā
Inženiertīklu tipveida reglaments.pdf

Ēku tehniskā apsardze tiek veikta saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, nodrošinot materiālo vērtību aizsardzību, drošību un sabiedrisko kārtību objektā, kā arī uzņemoties pilnu materiālo atbildību par zaudējumiem. Tehniskās apsardzes pakalpojums ietver reaģēšanu uz signāliem, kas saņemti no apsardzes signalizācijas, ugunsgrēka atklāšanas sistēmām un trauksmes signalizācijas, kā arī uz bojājumiem un trauksmes signāliem no dažādām sistēmām.

Inženierkomunikāciju apkalpošanas izmaksas.

Ēku inženiersistēmu apkalpošanas izmaksas ir atkarīgas no ēkā izbūvēto inženierkomunikāciju tehniskā stāvokļa un uzstādīto iekārtu (skaitītāju, siltummezglu, ventiekārtu, liftu, ugunsdzēsības sūkņu staciju, krānu u. c. iekārtu) skaita un ražotāja noteikto apkopju nepieciešamības.

Visu inženiersistēmu apkalpošanas izmaksas sastāv no divām komponentēm: regulārās tehniskās apkopes darbu izmaksām un sistēmu uzturēšanas papildu darbu izmaksām.

Regulārās tehniskās apkopes darbu izmaksas.

Klientam noteiktās izmaksas ietver inženierkomunikāciju uzturēšanas pakalpojumus, kas nepieciešami, lai nodrošinātu to darbību līgumā noteiktajā termiņā un kvalitātē atbilstoši reglamenta prasībām.

Sistēmu uzturēšanas papildu darbu izmaksas.

Veicot sistēmu un iekārtu apkopes darbus, bieži vien tiek konstatētas neatbilstības vai bojājumi, kuru novēršana ir būtiska sistēmu un iekārtu darbības nodrošināšanai. Šo neatbilstību un bojājumu rašanās iemesls bieži ir neparedzams, tādēļ to novēršana nav iekļauta reglamenta darbu apjomā un regulārajās apkopēs.

Papildus sistēmu un iekārtu uzturēšanas darbu kategorijā ietilpst arī dažādas papildu darbības, piemēram, apsekojumi un tehniskie atzinumi, mēraparātu verifikācija un nomaiņa, sistēmu ieregulēšanas un citi darbi sistēmu un iekārtu optimālas darbības nodrošināšanai. Tāpat šajā kategorijā ir iekļauti sīkie un mazvērtīgie darbi, kas neprasa lielus ieguldījumus, bet ir nepieciešami, lai nodrošinātu sistēmu un iekārtu nepārtrauktu

un efektīvu darbību. Izmaksas atkarīgas no sistēmu un iekārtu stāvokļa un nolietojuma, šie izdevumi tiek klasificēti kā paredzami/plānoti ārpus reglamenta darbiem.

Izdevumi šajā kategorijā tiek rūpīgi plānoti, ņemot vērā iepriekšējā gada faktiskos rādītājus un detalizētu datu analīzi, kā arī būvju tehniskās un vizuālās apsekošanas aktos konstatētās neatbilstības.

Lai precīzi un proporcionāli sadalītu izmaksas starp klientiem, tiek pielietota formula (skatīt. formulu Nr. 1). Šī pieeja ļauj sadalīt apkopes izmaksas, ņemot vērā klienta nomāto platību attiecībā pret ēkas kopējo iznomājamo platību.

$$\text{Izmaksas klientam} = MI / N\bar{I}pl \times IZNpl$$

Formula Nr. 1, kur

MI (mēneša izmaksas): kopējās mēneša izmaksas regulārajam tehniskās apkopes darbam konkrētai inženierkomunikācijai vai iekārtai.

N \bar{I} pl (N \bar{I} iznomājamā platība): ēkas kopējā platība, kas tiek iznomāta klientiem. Parametrs kalpo kā mērs, lai proporcionāli sadalītu izmaksas starp visiem klientiem.

IZNpl (iznomātā platība): klientam iznomātā platība, kas tiek izmantota, lai aprēķinātu konkrētā klienta izmaksas daļu.

Izmantojot šādu aprēķinu, ikmēneša izmaksas tiek proporcionāli sadalītas starp klientiem, pamatojoties uz nomāto platību. Tas nozīmē, ka lielākas platības lietotājs sedz lielāku apkopes izmaksu daļu, savukārt mazākas platības lietotājam tiek noteikta proporcionāli mazāka izdevumu daļa.

Ja lietotājs nomā visu ēku, visas ēkas uzturēšanas un apkopes izmaksas tiek attiecinātas uz vienu klientu. Ja ēkā ir iznomājamā platībā ietilpstošas telpas, kuras ir brīvas (neiznomātas), šo daļu atbilstoši formulai sedz VN \bar{I} .

3.3. Uzkopšana

VNĪ pamata pakalpojumu klāstā nodrošina teritorijas, koplietošanas un tehnisko telpu ikdienas uzkopšanu.

NĪ teritorijas uzkopšana jānodrošina ne tikai saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajos attiecīgo jomu reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto (kas ietver darba drošību, vides aizsardzību un ugunsdrošību), bet arī ņemot vērā attiecīgās pašvaldības saistošajos noteikumos noteikto, tādēļ teritorijas uzturēšana VNĪ pārvaldībā vai apsaimniekošanā esošajās platībās tiek veikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām.



3.3.1. Teritorijas un piegulošās teritorijas uzkopšana

Teritorija ir VNĪ pārvaldībā vai apsaimniekošanā esoša norobežota platība vai laukums, kas tiek ierobežots pēc piederības. Savukārt piegulošā teritorija robežojas ar NĪ un sniedzas uz visām pusēm līdz brauktuves tuvākajai malai (piebrauktuves, gājēju ietves, grāvis, caurtekas, zāliens, apstādījumi, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas). Piegulošās teritorijas un ikdienas uzkopšana tiek veikta saskaņā ar attiecīgās pašvaldības spēkā esošajiem saistošajiem noteikumiem. **Teritorijas uzkopšanas kategorijas (A, B vai C)** tiek noteiktas, pamatojoties uz NĪ lietošanas veidu, piemēram, ēkām, kas tiek izmantotas birojiem, muzejiem un citiem objektiem ar lielu cilvēku plūsmu, teritorijai tiek piešķirta A kategorija, savukārt B vai C kategorija tiek saskaņota ar klientu atbilstoši viņa vēlmēm un vajadzībām.

Kategorija	Objekti, kuriem:
A	<ul style="list-style-type: none"> teritorijas uzkopšanas darbi jānodrošina pastāvīgi atbilstoši pakalpojuma kvalitātei; jānodrošina dežūrsētnieks ikdienas uzkopšanai.
B	<ul style="list-style-type: none"> uzkopšana jānodrošina tā, lai pasūtītājam, veicot objekta apskati divas reizes dienā (laikā no plkst. 8.00 līdz 10.00 un no plkst. 15.00 līdz 17.00), nerastos pretenzijas; jānodrošina dežūrsētnieks, kuram jāierodas objektā 60 minūšu laikā pēc pieprasījuma saņemšanas.
C	<ul style="list-style-type: none"> uzkopšana jānodrošina tā, lai pasūtītājam, veicot objekta apskati vienu reizi dienā (laikā no plkst. 8.00 līdz 10.00), nerastos pretenzijas.

Sniega izvešanu no ietvēm, kur tas traucē gājēju un transporta satiksmi, VNĪ nodrošina atbilstoši pašvaldības noteikumiem. Sniega izvešana tiek organizēta, ja sniega vaļņa augstums starp ietvi un ielas braucamo daļu pārsniedz 50 cm vai saskaņā ar attiecīgās pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktajām prasībām.

Ziemas periodā objekta piegulošā teritorija netiek tīrīta mehanizēti, tomēr jānodrošina iebraucamo ceļu, pagalmu un kāpņu tīrība, pamatojoties uz pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Ilgstoša apledojuma gadījumā, kad pretslīdes materiāls nav pietiekami efektīvs, VNĪ organizē mehānisku ledus noņemšanu no ietvēm, attīrot ietves no ledus kārtas (ar ledus cirtēm, lāpstām vai citu piemērotu inventāru), vienlaicīgi rūpējoties par seguma bojājumu novēršanu.

VNĪ rūpējas par nokritušo lapu un zaru savākšanu un izvešanu, nodrošinot, ka tās netiek uzkrātas objektā.

Horizontālajam ceļa marķējumam un autostāvvietas numuriem jābūt labi redzamiem arī tumšajā diennakts laikā, tiem jābūt ražotiem no augstas klases materiāliem, lai izturētu jebkādas laika apstākļus. Marķējuma līnijas tiek krāsotas ar baltu vai, nepieciešamības gadījumā, dzeltenu krāsu, un garantijas termiņš ir divi gadi. Pirms līniju uzkrāsošanas tiek veikta pamatnes attīrīšana no netīrumiem, piemēram, sūnām vai zemes.

Sadzīves atkritumu savākšana un nodošana tiek veikta regulāri, pamatojoties uz īpašumā radīto atkritumu apjomu, bet ne retāk, kā noteikts pašvaldības saistošajos noteikumos.

3.3.2. Koplietošanas telpu, sanitāro mezglu un tehnisko telpu uzkopšana

Pamata pakalpojumā ietilpst koplietošanas telpu, sanitāro mezglu un tehnisko telpu uzkopšana atbilstoši C kategorijas noteiktajai uzkopšanas programmai un regularitātei. Kopumā VNĪ nodrošina uzkopšanu trīs kategorijās (A, B vai C), tādējādi klientam iespējams izvēlēties papildus A vai B kategorijas uzkopšanu.

Kategorija	Objekti, kuriem:
A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jānodrošina visu telpu uzkopšana; ▪ jānodrošina higiēnas preču piegāde; ▪ jāveic virtuves telpu uzkopšana un/vai trauku mazgāšana; ▪ papildus ir iespēja izvēlēties dežurapkopēju.
B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jānodrošina biroja, koplietošanas, sanitāro un tehnisko telpu uzkopšana; ▪ jānodrošina higiēnas preču piegāde.
C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jānodrošina koplietošanas, sanitāro un tehnisko telpu uzkopšana.

C kategorijas uzkopšanas programma:

Sanitārās, virtuves telpas:

- atkritumu tvertņu tukšošana un maisiņu nomaiņa;
- cietā grīdas seguma mitrā uzkopšana ar dezinficējošu līdzekli;
- higiēnas preču papildināšana;
- horizontālo un vertikālo virsmu mitrā tīrīšana (skapji, plaukti, palodzes, galdi, krēsli);
- lokālu traipu tīrīšana no horizontālajām un vertikālajām virsmām;
- spoguļu tīrīšana;
- WC klozetpoda, pusuāra, izlietnes un santehnikas tīrīšana un dezinficēšana.

Koplietošanas telpas:

- atkritumu tvertņu tukšošana un maisiņu nomaiņa;
- cietā grīdas seguma mitrā uzkopšana;
- durvju rokturu tīrīšana ar dezinficējošu līdzekli;
- horizontālo un vertikālo virsmu mitrā tīrīšana (skapji, plaukti, palodzes, galdi, krēsli);
- lokālu traipu tīrīšana no horizontālajām un vertikālajām virsmām (skapji, plaukti, galdi, krēsli, durvis, sienas, stikla starpsienas);
- kāpņu margu un roku balstu mitrā tīrīšana (ar dezinficējošu līdzekli);
- mīkstā grīdas seguma izsūkšana ar putekļsūcēju;
- lifta telpas mitrā uzkopšana.

Tehniskās telpas:

- atkritumu tvertņu tukšošana un maisiņu nomaiņa;
- cietā grīdas seguma mitrā uzkopšana ar dezinficējošu līdzekli;
- grīdlīstu un ventilācijas restu mitrā tīrīšana;
- horizontālo un vertikālo virsmu mitrā tīrīšana (skapji, plaukti, palodzes, galdi, krēsli);
- lokālu traipu tīrīšana no horizontālajām un vertikālajām virsmām (skapji, plaukti, galdi, krēsli, durvis, sienas, stikla starpsienas).

3.3.3. Jumtu un fasāžu elementu uzturēšana

Lai nodrošinātu drošību ziemas periodā, VNĪ veic ēku jumtu attīrīšanu no sniega un ledus. Pirms darbu uzsākšanas tiek veikti visi nepieciešamie drošības pasākumi – teritorijas norobežošana ar lenti, drošības barjerām un citiem drošības elementiem. Tāpat tiek veikta regulāra jumtu un lietus noteku tīrīšana, kā arī fasādes horizontālo dekoratīvo elementu, karnīžu un starpdzegu attīrīšana no lapām, smiltīm, gružiem, sniega, ledus un lāstekām, nodrošinot arī nelielus neatliekamus jumta uzturēšanas darbus.

Sniega tīrīšana tiek veikta pēc nepieciešamības, ņemot vērā sniega slodzi un laikapstākļus, parasti pēc intensīvas snigšanas vai noteikta sniega biezuma sasniegšanas. Jumta tīrīšanas biežums ir atkarīgs no dažādiem faktoriem, tostarp:

- 1) laikapstākļiem – biežas snigšanas, atkalas vai lietus periodos var rasties nepieciešamība sniegu tīrīt biežāk;
- 2) jumta konstrukcijas – dažādas jumtu formas, slīpumi un materiāli ietekmē sniega uzkrāšanas un noturēšanas spējas.

Lai gan biežāka tīrīšana palielina darba apjomu un izmaksas, tomēr būtiski samazina potenciālos riskus un novērš iespējamus bojājumus, ko izraisa pārlietu liela sniega slodze uz jumtiem. Tādējādi, lai optimizētu izmaksas, ir svarīgi atrast līdzsvaru starp tīrīšanas regularitāti un drošības pasākumiem.

3.4. Apsekošana, mērījumi un pārbaudes

3.4.1. Tehniskā apsekošana

Saskaņā ar būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvā LBN 405-21 noteikto tehniskās apsekošanas mērķis ir novērtēt būves vai tās daļas faktisko tehnisko stāvokli būves apsekošanas brīdī atbilstoši tehniskās apsekošanas uzdevumam. Tehnisko apsekošanu veic sertificēts atbilstošās jomas būvspeciālists.

Būvspeciālists tehniskās apsekošanas atzinumu izveido Būvniecības informācijas sistēmā.

Tehnisko apsekošanu (galveno inspekciju) veic:

- periodiski būves ekspluatācijas laikā;
- pirms būves vai tās daļas atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas, konservācijas, būvprojekta izstrādes vai konservācijas pārtraukšanas gadījumos, kā arī pirms būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes vienkāršotai ēkas fasādes atjaunošanai;
- citos gadījumos, ja jānosaka būves vai tās daļas faktiskais tehniskais stāvoklis.

Tehniskās apsekošanas atzinuma kopvērtējumā atbilstoši tehniskās apsekošanas uzdevumam norāda būves atbilstību vai neatbilstību Būvniecības likuma 9. pantā minētajām būtiskajām būvei izvirzāmajām prasībām. Ja būve neatbilst kādām no minētajām likuma pantā noteiktajām prasībām, norāda neatbilstības veidus un pasākumus, kas jāveic, lai novērstu konstatētās neatbilstības, kā arī nosacījumus ēkas turpmākajai ekspluatācijai.

Ja, veicot būves tehnisko apsekošanu, nav iespējams objektīvi novērtēt būves vai tās daļas faktisko tehnisko stāvokli, tiek organizēta tehniskā izpēte.

Papildus būvju tehniskajai apsekošanai VNĪ nodrošina arī NĪ un to sastāva vizuālo apskati. Šāda apskate tiek veikta divas reizes gadā ar mērķi identificēt NĪ bojājumus un defektus, kas radušies iepriekšējā periodā un ir jāiekļauj remontdarbu plānošanas un izpildes procesā. Apskates veic NĪ pārvaldnieki, un parasti tās tiek veiktas pirms ziemas (apkures) sezonas sākuma un pavasarī – pēc apkures sezonas beigām. Detalizēti par NĪ un to sastāva vizuālajām apskatēm skatīt dokumenta sadaļā "Plānošana, iesaistītās puses un tehnoloģijas".

3.4.2. Energo pārvaldības un vides pārvaldības pakalpojums

VNĪ nodrošina energoefektivitātes un vides ilgtspējas pakalpojumus apsaimniekotajos īpašumos, nodrošinot atbilstību normatīvajiem aktiem, kā arī ievērojot starptautiskos standartus un efektīvas pārvaldības principus.

VNĪ enerģijas pārvaldības sistēma ir sertificēta atbilstoši ISO 50001 prasībām, un tā ir attiecināma uz visiem apsaimniekotajiem objektiem, kuros tiek patērēta elektroenerģija. Tas nodrošina VNĪ un tās klientu atbilstību Energoefektivitātes likumā noteiktajām prasībām. VNĪ pakalpojumos ietilpst:

1. Sertificētas energopārvaldības sistēmas uzturēšana (obligāti)

VNĪ uztur sertificētu energopārvaldības sistēmu atbilstoši LVS EN ISO 50001:2018, lai nodrošinātu klientu atbilstību Energoefektivitātes likuma 5. pantam, proti, lai tiktu ievēroti no attiecīgā panta izrietošie klienta pienākumi. Šis pakalpojums veicina strukturētu un pārdomātu enerģijas taupīšanas stratēģiju visos apsaimniekotajos objektos.

2. Ēku energosertifikācija (obligāti)

Jāveic reizi 10 gados vai trīs gadu laikā pēc pagaidu energosertifikāta izsniegšanas (piemēram, pēc ēkas renovācijas). Sertifikācija palīdz noteikt ēkas patieso energoefektivitāti, un tās mērķis ir noteikt ekonomiski pamatotus pasākumus efektivitātes uzlabošanai.

***Sertifikācijas veidi:** pilns ēkas energoaudits vai analīze, pamatojoties uz vēsturiskajiem patēriņa datiem, ko pielāgo energoauditors pēc pieejamo datu pārskata.*

***leguvumi:** nodrošina skaidru energoefektivitātes uzlabošanas plānu un sniedz informāciju par nepieciešamajām investīcijām energoefektivitātes uzlabošanai.*



3. Apkures sistēmas pārbaude (obligāti)

Jāveic reizi piecos gados vai noteiktos gadījumos (piemēram, pēc ēkas renovācijas). Pārbaudes laikā eksperts novērtē apkures sistēmas efektivitāti, tehnisko stāvokli un pārbaudes aktā sniedz informāciju par tehniski iespējamiem un ekonomiski izdevīgiem ieteikumiem uzlabojumiem.

4. Gaisa kondicionēšanas sistēmas pārbaude (obligāti)

Jāveic reizi piecos gados vai pēc ēkas pielāgojumiem (piemēram, renovācijas gadījumā). Pārbaudes laikā eksperts novērtē gaisa kondicionēšanas sistēmas efektivitāti, sistēmas atbilstību ēkas vajadzībām un pārliecinās, vai sistēma nodrošina videi draudzīgu darbību, kā arī pārbaudes aktā sniedz informāciju par tehniski iespējamiem un ekonomiski izdevīgiem ieteikumiem uzlabojumiem.

5. Ēkas automatizācijas, kontroles un tehniskās vadības izvērtējums (obligāti)

Nepieciešams veikt kopā ar energosertifikāciju un apkures sistēmas pārbaudēm, īpaši, ja ēkas sistēmas kopējā jauda pārsniedz 290 kW. Pārbaudes laikā eksperts novērtē sistēmas atbilstību ēkas vajadzībām un pārliecinās par optimālu sistēmas darbību, kā arī pārbaudes aktā sniedz informāciju par tehniski iespējamiem un ekonomiski izdevīgiem ieteikumiem uzlabojumiem.

6. Energomonitoringa pakalpojumi

VNĪ nodrošina ēkas vajadzībām un iespējām atbilstošu energomonitoringa programmu, kas palīdz identificēt un novērst lieku enerģijas patēriņu. Ir trīs monitoringa līmeņi:

1. līmenis (obligāts): ikgadēja patēriņa analīze, vispārēji ieteikumi un attālinātas apkures sistēmas kontroles iespējas.

2. līmenis: obligāts ēkām ar automatizētu enerģijas patēriņa uzskaiti, papildina ar ikmēneša datu analīzi ar mērķi laikus novērst neatbilstības un piemeklēt atbilstošus enerģijas patēriņa samazināšanas risinājumus.

3. līmenis: obligāts ēkām ar augstas automatizācijas un attālinātas vadības iespējām. Šis līmenis ietver iknedēļas patēriņa un mikroklimata monitoringu, kā arī visaptverošu enerģiju patērējošo sistēmu uzraudzību, lai varētu nodrošināt nepārtrauktu sistēmu darbības optimizāciju.

Detalizēta informācija sniegta tabulā:

Pakalpojuma apraksts	1. līmenis	2. līmenis	3. līmenis
Ēkas enerģijas patēriņa datu analīze vienu reizi gadā			
15 % gada enerģijas patēriņa izmaiņu analīze, rekomendāciju izstrāde un korektīvo darbību veikšana			
Nelietderīgo izdevumu par komunālajiem pakalpojumiem analīze gada griezumā, rekomendāciju izstrāde un korektīvo darbību veikšana			
Ēku aprīkošana ar attālinātu siltummezglu vadību un attālinātu skaitītāju nolasīšanu			
Vispārīgās rekomendācijas energoefektivitātes uzlabošanai un energoefektīvi siltummezglu iestatījumi			
Ēkas enerģijas patēriņa datu analīze vienu reizi mēnesī			
Katru mēnesi konstatētā patēriņa pārsnieguma analīze, rekomendāciju izstrāde un korektīvo darbību veikšana			
Regulāra risinājumu meklēšana un ieviešana energomonitoringa sistēmu uzlabošanai un ēkas enerģijas patēriņa samazināšanai			
Enerģijas patēriņa un mikroklimate parametru uzraudzība ne retāk kā trīs reizes nedēļā, rekomendāciju izstrāde un korektīvo darbību veikšana			
Ēkas energosistēmu darbināšanas rekomendāciju kartes sagatavošana.			

3.4.3. Vides pārvaldības pakalpojumi

VNĪ vides pārvaldības sistēma ir sertificēta atbilstoši ISO 14001, un tās mērķis ir samazināt apsaimniekoto NĪ ietekmi uz vidi, sistemātiski veicinot objektu ilgtspēju. Galvenie pakalpojumi ietver:

- **ietekmes uz vidi monitoringu:** regulāra katra īpašuma ietekmes uz vidi novērtēšana, tostarp vērtējot SEG emisijas, ūdens patēriņu un radīto atkritumu apjomu ēkas ekspluatācijā;
- **atbilstības nodrošināšana un pārskatu sagatavošanu:** VNĪ rūpējas par vides aizsardzības normatīvo prasību ievērošanu un nodrošina visu nepieciešamo pārskatu izstrādi, kā arī sniedz konsultācijas par labāko pieejamo praksi vides ietekmes samazināšanā;
- **klientu atbalstu:** VNĪ veicina ilgtspējīgu vidi klientiem un nodrošina konsultācijas klientu darbības ilgtspējas uzlabošanai.

3.4.4. Ugunsdrošība

Par ugunsdrošību iznomātajā īpašumā, ja vienam lietotājam iznomāts viss NĪ, vai lietotājam lietošanā nodotajās telpās, par ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju ir atbildīgs lietotājs, ja vien līgumā (apsaimniekošanas programmā) nav paredzēts citādi. Lietotājam ir jānodrošina un jāizpilda visas Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumos Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 238) minētās prasības attiecībā uz iznomātajām teritorijām un telpām.



Ugunsdrošības prasību ievērošanai un preventīvo pasākumu īstenošanai ugunsdrošībā, abpusēji vienojoties, VNĪ atbilstoši MK noteikumiem Nr. 238 var veikt šādas darbības:

- izstrādāt ugunsdrošības instrukcijas un evakuācijas plānus;
- nodrošināt ugunsdrošībā lietojamās zīmes;
- nodrošināt ugunsdzēsības aparātu uzstādīšanu un to vizuālās pārbaudes;
- nodrošināt ugunsdrošības instruktāžas un praktiskās mācības;
- nodrošināt dabiskās un mehāniskās ventilācijas kanālu tīrīšanu un tehniskā stāvokļa pārbaudes;
- nodrošināt apkures iekārtu, ierīču un dūmvadu tehniskā stāvokļa pārbaudes un tīrīšanu;
- nodrošināt stacionāro uguns aizsardzības sistēmu apkopi un uzturēšanu;
- nodrošināt uguns aizsardzības un trauksmes sistēmu (UATS) un balss apziņošanas sistēmu (UBIS) apkopi un uzturēšanu;
- organizēt ugunsdrošības prasību izpildes auditus.

NĪ, kuru lieto vairāki lietotāji, minētās darbības pamata pakalpojuma ietvaros VNĪ nodrošina tikai koplietošanas teritorijās un telpās, kā arī tikai ēkai kopējām uguns aizsardzības, apkures, ventilācijas u. c. sistēmām. Tāpat pamata pakalpojuma ietvaros VNĪ nodrošina tikai lietotāja atbildīgās personas par ugunsdrošību nomātajās telpās, instruēšanu. Pārējās darbības, tajā skaitā arī lietotāja darbinieku instruēšana ugunsdrošībā, lietotājiem ir iespējams izvēlēties kā papildu pakalpojumu.

3.5. Citi pakalpojumi

Citos pakalpojumos ietilpst tās darbības, nodrošinājums un pakalpojumi, kurus VNĪ var nodrošināt vai kuri ir nepieciešami esošo pakalpojumu kvalitātes un efektivitātes palielināšanai, bet kuri vēl nav iekļauti APP pamata pakalpojumu formā un ir attiecināmi uz NĪ vai ēkas kā kopuma uzturēšanu.

Pakalpojumi tiek īstenoti, rodoties nepieciešamībai un iespējām ieviest viedus risinājumus un inovācijas visā NĪ vai ēkā, uzlabojot visas ēkas kopējo infrastruktūru un tādējādi nodrošinot vienotu kvalitāti un funkcionalitāti ikvienam lietotājam. Pie šādiem pakalpojumiem pieskaita, piemēram, speciālo datorprogrammu licences un mākoņpakalpojumus, kas nepieciešami sistēmu, iekārtu un atsevišķu sensoru darbības nodrošināšanai. Kā vēl vienu piemēru var minēt ēkas apkures vai klimata sistēmu energoefektivitātes uzlabošanu, uzstādot papildu iekārtas un ierīces, piemēram, termoregulatorus un kontrolierus, kuru darbības nodrošināšanai nepieciešami papildu pakalpojumi.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" – Pakalpojumu vadlīnijas

Papildu pakalpojumi



4. Papildu pakalpojumi

4.1. Apsardze

VNĪ pievērš īpašu uzmanību drošības pasākumu nodrošināšanai klienta lietotajos objektos un teritorijās, lai radītu drošu un aizsargātu vidi gan ikdienas darbībām, gan arī ārkārtējās situācijās. Apsardzes pakalpojumi, kas ietver fizisko apsardzi, tehnisko apsardzi un patrulēšanas pakalpojumus, ir būtiski, lai nodrošinātu operatīvu reaģēšanu un novērstu iespējamus apdraudējumus vai pārkāpumus.

Fiziskās apsardzes pakalpojums tiek pielāgots attiecīgā lietotāja vajadzībām, izvērtējot nepieciešamos apsardzes režīmus un darbības apsargājamajā objektā. Tas tiek sniegts pēc lietotāja pieprasījuma kā papildu pakalpojums, pirms tam savstarpēji vienojoties par nosacījumiem un ārējos normatīvajos aktos noteiktajām drošības prasībām (piemēram, industriālās drošības sertifikāta nepieciešamība).

4.2. Drošības un vājstrāvu sistēmas

Veiksmīgai ēkas apsaimniekošanai ir būtiski radīt drošu un komfortablu vidi ēkas lietotājiem un apmeklētājiem. Ēkā jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai samazinātu iespējamus apdraudējumus. Drošības risinājumu apjoms ir jāpielāgo konkrētajai darbībai, kas ēkā tiek veikta.

Drošības risinājumos ietilpst tādas sistēmas kā:

- tehniskās apsardzes sistēma;
- piekļuves kontroles sistēma;
- video novērošanas sistēma;
- turniketji;
- elektroniskās kodu atslēgas;
- sarunu iekārtas (domofoni) u. tml.

Drošības un vājstrāvu sistēmu pakalpojumos lietotājs tiek nodrošināts ar šo sistēmu:

- 1) saistījām drošības konsultācijām;
- 2) projektēšanu un izbūvi;
- 3) pastāvīgu uzraudzību un administrēšanu, lai nodrošinātu sistēmu nepārtrauktu darbību un pielāgotos lietotāja prasībām; 4) atbalstu un konsultācijām (par videoierakstu glabāšanu un izsniegšanu, piekļuves kontroles karšu izgatavošanu, tehniskās apsardzes kodu izveidošanu);
- 4) plānveida tehniskajām apkopēm atbilstoši reglamentam, tehniskajai specifikācijai un sistēmu ražotāja prasībām, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un standartiem;
- 5) remontiem sistēmu sastāvā esošajām iekārtām un ierīcēm.

Papildus drošības sistēmām VNĪ lietotājiem nodrošina arī citu vājstrāvu sistēmu, piemēram, datortīkla un tā elementu, projektēšanas, ierīkošanas un apkalpošanas darbus. Veicamo darbu apjoms tiek pielāgots lietotāja vajadzībām un iekārtu ražotāju vai uzstādītāju noteiktajām prasībām. Pakalpojums tiek veikts pēc fakta vai pieprasījuma, abpusēji vienojoties ar klientu.

4.3. Iznomāto telpu uzkopšana

VNĪ papildu pakalpojumu ietvaros nodrošina iznomāto telpu uzkopšanu atbilstoši noteiktajai objekta kategorijai. Lai izpildītu minimālās uzkopšanas prasības, tiek nodrošināta C kategorija. Objekta kategorija tiek noteikta sadarbībā ar klientu, izvērtējot nepieciešamo uzkopšanas biežumu un laiku, kā arī citas specifiskās prasības, tādējādi ļaujot klientam papildus izvēlēties A vai B kategorijas uzkopšanu.

Papildu pakalpojumu nodrošināšanā ietilpst A un B kategorijas uzkopšana, kurā ietilpst šāds darbu apjoms:

Kategorija	Objekti, kuriem:
A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jānodrošina visu telpu uzkopšana; ▪ jānodrošina higiēnas preču piegāde; ▪ jāveic virtuves telpu uzkopšana un/vai traukumazgāšana ▪ papildus ir iespēja izvēlēties dežūrapkopēju.
B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jānodrošina biroja, koplietošanas, sanitāro un tehnisko telpu uzkopšana; ▪ jānodrošina higiēnas preču piegāde.

Ikdienas telpu uzkopšanā tiek nodrošināti šādi darbi:

- cieto segumu, horizontālo un vertikālo virsmu pusmitrā (pēc tīrīšanas virsma paliek viegli mitra) vai mitrā uzkopšana;
- visu grūžu, netīrumu un putekļu savākšana no grīdas seguma;
- mīksto segumu tīrīšana. Lokālie traipi tiek tīrīti pēc nepieciešamības;
- objektos, kuros ir lifti, lifta kabīņu lokālo traipu tīrīšana no nerūsējošā tērauda virsmām un spoguļu tīrīšana;
- atkritumu iznešana (ja objekta telpās notiek atkritumu šķirošana un ir nodrošināti atkritumu šķirošanas konteineri, tiek veikta atkritumu šķirošana, nogādājot atkritumus līdz šķirošanas konteineriem);
- maināmo paklāju serviss.

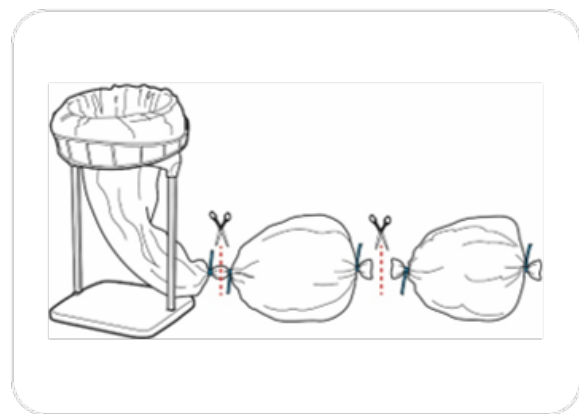
A un B kategorijas objektos tiek nodrošināta higiēnas preču piegāde atbilstoši klienta izvirzītajām prasībām.

VNĪ nodrošina ēkas logu un to elementu, gaismas ķermeņu, durvju un citu stikloto elementu mazgāšanu, kā arī papildpakalpojuma ietvaros veic ģenerālās tīrīšanas darbus, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās darba aizsardzības prasības darba vietās, mazgāšanas un tīrīšanas līdzekļu drošības prasības u. tml.

Uzkopjot telpas, tiek ievērots, lai visi uzkopšanā izmantojamie līdzekļi atbilst zaļā iepirkuma kritērijiem. Visiem uzkopšanā izmantotajiem līdzekļiem ir jābūt ekoloģiski sertificētiem. Tie nedrīkst saturēt apkārtējai videi bīstamas vielas, kas var atstāt iespaidu uz cilvēka veselību.

Ja lietotājs izteicis lūgumu veikt attiecīgos darbus, VNĪ nodrošina deratizāciju, dezinfekciju un dezinfekciju saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tajā skaitā atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 6. jūlija noteikumu Nr. 618 „Dezinfekcijas, dezinfekcijas un deratizācijas noteikumi” prasībām.

Paklāju nomaiņu VNĪ veic darba dienās no plkst. 8.30 līdz 17.00. Katrā maiņas reizē tiek nodrošināta netīro paklāju nomaiņa pret ķīmiski izmazgātiem, tīriem un nebojātiem paklājiem regularitātē, kas saskaņota ar klientu.



VNĪ objektos piedāvā iespēju šķirot atkritumus. Atkritumu šķirošanai tiek piedāvāta inovatīva maisu sistēma *Longopack mini*, kas nodrošina atkritumu šķirošanu speciāli izgatavotās atkritumu tvertnēs.



Papildus tiek nodrošināti informatīvie materiāli, lai atkritumu šķirošana būtu ērtāka un saprotama ikvienam lietotājam.

leguvumi no atkritumu šķirošanas:

- 1) tiek ievēroti darba drošības noteikumi par izkustēšanos;
- 2) tiek iegūtas zināšanas un iemaņas par atkritumu šķirošanu;
- 3) darba vidē veidojas jauns ieradums;
- 4) tiek ietaupīti līdzekļi atkritumu apsaimniekošanai.

Uzkopšanas kvalitāte

Telpu uzkopšanas kvalitāte tiek noteikta atbilstoši standartam LVS 1051-1:2021 "Uzkopšanas kvalitāte". Standartā ir noteiktas tīrīšanas objektu grupas un to novērtējums, detalizēti aprakstīti virsmu netīrumu veidi, kā arī norādīta tīrīšanas pārbaudes stratēģija, virsmu kvalitātes līmenis un atbilstības kritēriji.

Standartā noteikti seši kvalitātes līmeņi (kur 0. ir zemākais un 5. - augstākais), pēc kuriem tiek vērtēti tīrīšanas rezultāti, un precīzs pieļaujamo neatbilstību skaits atkarībā no telpu platības.

Uzkopšanas pakalpojumu kvalitātes kontrole tiek veikta divas reizes kalendāra gadā un/vai pēc sūdzības par darba izpildes kvalitāti, tajā skaitā gadījumos, kad ir saņemti valsts un/vai pašvaldību kontrolējošo iestāžu akti, pretenzijas, piemēram, par krītošu sniegu no mājas jumta, nenoplautu zāli utt.

Uzkopšanas pakalpojumu kvalitāte tiek novērtēta, izmantojot elektronisku telpu novērtēšanas anketu. Anketā vērtējamie jautājumi ir sadalīti pa telpu grupām - tiek vērtēta uzkopšanas kvalitāte biroja telpās, koplietošanas telpās un sanitārajās telpās. Telpās tiek vērtēta segumu un sienu tīrība. Novērtēšanas anketā ir iespēja pievienot apsekošanas fotofiksāciju.

4.4. Klimata kontroles sistēma

Klimata kontroles sistēmas, kas nav saistītas ar visu ēkas kopumu, ir uzstādītas un tiek izmantotas lokāli, piemēram, konkrēta lietotāja vajadzībām. Apsaimniekošana tiek nodrošināta saskaņā ar inženierkomunikāciju tehnisko apkopju reglamentu. Reglamenti tiek sagatavoti un pielāgoti individuāli katras šādas sistēmas un objekta vajadzībām un specifikai.



Pie šādām papildu klimata kontroles sistēmām pieskaita:

- lokālās kondicionēšanas iekārtas - Split, Multi-Split sistēmas;
- precīzās klimata kontroles iekārtas (ieskaitot lokālās kondicionēšanas iekārtas kritiskās infrastruktūras telpās);
- aukstuma kameras.

4.5. Ugunsdrošība kā papildu pakalpojums

Par ugunsdrošību iznomātajā īpašumā, ja vienam lietotājam iznomāts viss NĪ, vai lietotājam lietošanā nodotajās telpās, ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju ir atbildīgs lietotājs, ja vien līgumā (apsaimniekošanas programmā) nav paredzēts citādi. Lietotājam ir jānodrošina un jāizpilda visas MK noteikumos Nr. 238 minētās prasības attiecībā uz iznomātajām teritorijām un telpām.

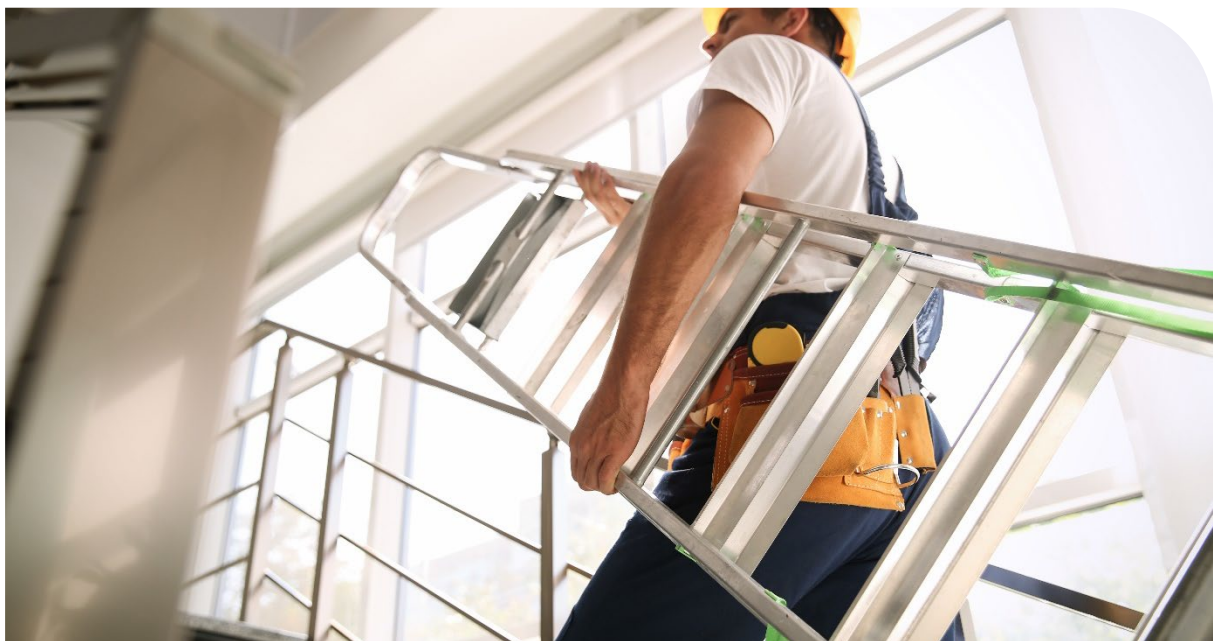
Savstarpēji vienojoties, lietotājam ir iespējams papildināt apsaimniekošanas programmu un papildu pakalpojumos pasūtīt ugunsdrošības pasākumu nodrošināšanu no VNĪ. Tajā skaitā VNĪ var nodrošināt arī lietotāja darbinieku apmācību un instruēšanu ugunsdrošībā.

4.6. Tieši iesaistītā personāla atlīdzība

Tieši iesaistīto personālu iedala divās grupās:

- 1) ar objektu apsaimniekošanu un uzturēšanu saistītais personāls, kas nodarbināts vienā konkrētā objektā, piemēram, apkopējas. Personāla izmaksas pilnā apmērā tiek attiecinātas uz konkrēto objektu;
- 2) personāls, kura darbu, slodzi var attiecināt uz vairākiem noteiktiem objektiem, piemēram, tehniskā servisa darbinieki, kas atsevišķos objektos veic inženierkomunikāciju apkalošanu. Personāla izmaksas ik mēnesi proporcionāli noslodzei tiek sadalītas uz objektiem, kuros attiecīgajā mēnesī ir veikti darbi.

Pārējo ar apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto darbinieku, kuru slodzi nesadala uz konkrētiem objektiem, piemēram, NĪ pārvaldnieki, juristi, grāmatveži, izmaksas tiek iekļautas struktūrvienību izmaksu likmē, kuru aprēķina kā vidējo likmi mēnesī uz kvadrātmetru, vienādu visam NĪ portfelim.



4.7. Civilā aizsardzība

Nomas līgumā tiek noteikts, ka par civilās aizsardzības plāna izstrādi un civilās aizsardzības prasību izpildi atbilstoši attiecīgo jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, ja objekts ir iekļauts kritiskās infrastruktūras kopumā, atbildīgs ir lietotājs.

Ja lietotājs nevar patstāvīgi nodrošināt civilās aizsardzības plāna izstrādi, tad pēc lietotāja lūguma, savstarpēji vienojoties, plāna izstrādi sadarbībā ar lietotāju var nodrošināt VNĪ.

4.8. Pakalpojumi pēc pieprasījuma

Lietotājam ir iespēja lūgt VNĪ veikt dažādus papildu pakalpojumus, kuru regularitāte un nepieciešamība iepriekš nav noteikta līgumā. Pie šādiem pakalpojumiem pieskaita, piemēram, dārznieka pakalpojumus, telpaugu uzturēšanas pakalpojumus, mēbeļu montāžu, demontāžu, pārvietošanu un uzglabāšanu, karogu izkāršanu, bīstamo atkritumu utilizēšanu, elektroauto uzlādes staciju uzstādīšanu.

Pakalpojumi pēc pieprasījuma tiek nodrošināti, pamatojoties uz lietotāju pieprasījumu un savstarpēju vienošanos par izmaksām un termiņiem.

4.8.1. Ekspertu pakalpojumi

Pēc lietotāja pieprasījuma papildus apsaimniekošanas programmas pakalpojumiem un, pusēm vienojoties par pakalpojumu apjomu un izmaksām, VNĪ nodrošina šādus ekspertu pakalpojumus:

- būveksperta pakalpojumus padziļinātas tehniskās izpētes, būvkonstrukciju monitoringa un būvju ekspertīzes veikšanai;
- arhitekta pakalpojumus vienkāršota būvniecības procesa būvniecības ieceru izstrādei;
- ugunsdrošības un civilās aizsardzības speciālista pakalpojumus;
- ģeogrāfiskās informācijas sistēmas speciālista pakalpojumus ģeotelpisko datu apstrādei un analīzei;
- energoauditora un energoefektivitātes eksperta pakalpojumus energoauditu, enerģijas taupīšanas pasākumu izstrādes un ieviešanas pasākumu, termogrāfijas mērījumu un testēšanu veikšanai.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" – Pakalpojumu vadlīnijas

Pieteikumu apstrāde un plānošana

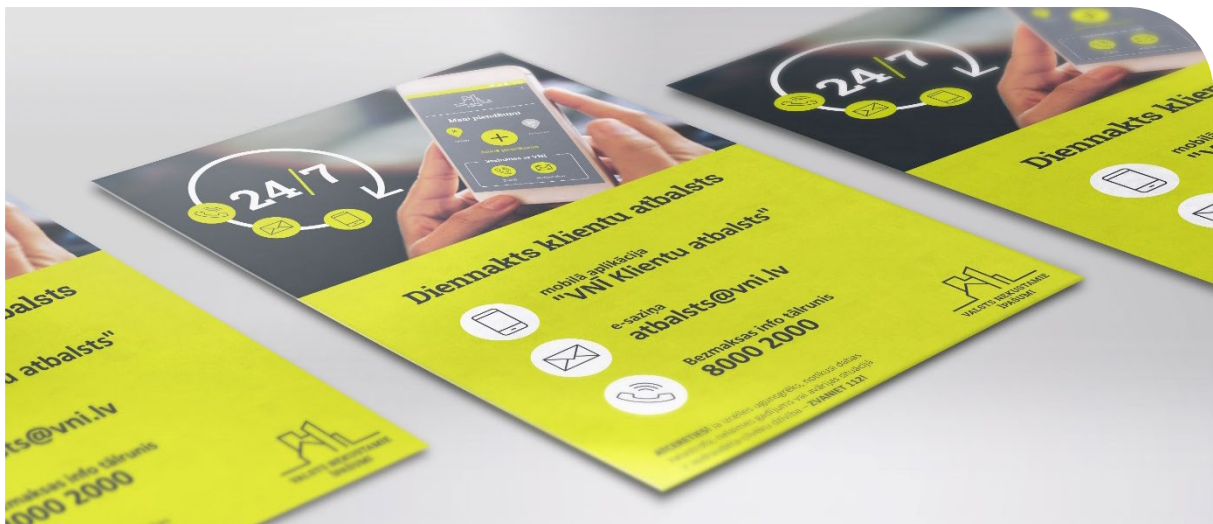


5. Pieteikumu apstrāde un plānošana

5.1. Apsaimniekošanas pieteikumu apstrāde un risināšanas ceļi

Lai nodrošinātu ātru un efektīvu problēmu risināšanu, avārijas/kritisku situāciju operatīvu novēršanu un savlaicīgu remontdarbu veikšanu, VNĪ ir izstrādāta kārtība, kādā tiek apstrādāti pieteikumi VNĪ īpašumā vai pārvaldībā esošajiem NĪ.

Klientam ir pieejami vairāki kanāli, lai pieteiktu problēmas un vēlmes, un katram pieteikumam tiek noteikts atbilstošs risināšanas ceļš atkarībā no tā kritiskuma.



Pieteikumus var iesniegt:

- 1) **piezvanot** uz bezmaksas informatīvo tālruni 80002000, kas pieejams jebkurā diennakts laikā;
- 2) sūtot vēstuli uz **e-pasta** adresi atbalsts@vni.lv;
- 3) **mobilaajā lietotnē** "VNĪ Klientu atbalsts", kas ļauj ne tikai ērti nosūtīt pieteikumu, bet arī sekot līdzi tā risināšanas gaitai.

Apsaimniekošanas pieteikumu apstrādes procesā tiek iesaistīti atbildīgie darbinieki un struktūrvienības, lai nodrošinātu efektīvu un ātru pieteikuma risinājumu.

Apsaimniekošanas pieteikumu risinātajam pieteikums ir jāatrisina atbilstoši tā kritiskumam, nepārsniedzot tabulā norādīto maksimālo atrisināšanas termiņu. Apsaimniekošanas pieteikumi tiek risināti saskaņā ar VNĪ izstrādātajiem vortāla lietošanas noteikumiem. Vortāla lietošanas un pieteikumu risināšanas apraksta tabulā norādīto kritiskumu skaidrojums:

<p>Kritiski</p> <p>(ja tas atbilst vismaz vienai no minētajām pazīmēm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apdraudējums vai kaitējums cilvēka veselībai un dzīvībai ▪ Apdraudējums NĪ – būtiska, pēkšņa NĪ stāvokļa pasliktināšanās, daļēja vai pilnīga NĪ vai tā daļas bojāeja ▪ Būtisks apdraudējums trešo personu īpašumam, mantai, iekārtām ▪ Pilnīgs telpu/NĪ lietošanas iespēju zudums klientam ▪ Neatliekams problēmas risinājums ir būtiski svarīgs pakalpojuma nodrošināšanai klientam/NĪ lietotājiem un kaitējuma nepieļaušanai VNĪ reputācijai un tēlam
<p>Post-kritiski</p>	<p>Izveidojas automātiski visiem lokalizētiem kritiskiem pieteikumiem</p>
<p>Steidzami</p> <p>(ja tas atbilst vismaz vienai no minētajām pazīmēm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kritiska situācija vēl nav iestājusies, bet, ja problēma netiks steidzami novērsta, tuvākajā laikā tā var iestāties ▪ Nozīmīga problēma, kas rada diskomfortu, traucējumu, bet tā, nevienu neapdraudot, var tikt novērsta tuvāko dienu laikā ▪ Var radīt būtisku kaitējumu VNĪ reputācijai ▪ Pastāv risks zaudēt klientu
<p>Normāli</p>	<p>Visos pārējos gadījumos</p>

Pieteikumu kritiskums un Maksimālais atrisināšanas termiņš no pieteikuma reģistrācijas brīža vortālā

Kritiski	lokālizācija vai novēršana ne vēlāk kā trīs stundās
Post-kritiski	pilnīga novēršana ne vēlāk kā trīs darba dienās
Steidzami	novēršana ne vēlāk kā trīs darba dienās
Normāli	novēršana ne vēlāk kā 10 darba dienās

5.2. Remontdarbu pieteikumu apstrādes kārtība

Remontdarbu pieteikumi, kas saistīti ar VNĪ pārvaldībā esošajiem objektiem, tiek apstrādāti saskaņā ar noteiktu kārtību, kas ietver vairākus posmus, sākot no pieteikuma saņemšanas līdz darbu pabeigšanai. Šie darbi var atšķirties gan pēc apjoma un sarežģītības pakāpes, gan pēc nepieciešamā finansējuma apstiprināšanas un citiem faktoriem, kas ietekmē darbu izpildes laiku.

Remontdarbi tiek iedalīti divās galvenajās kategorijās atkarībā no to apjoma un izpildes laika:

- **mazvērtīgie remonts** – mazāk apjomīgi remontdarbi, kuru izpilde tiek plānota līdz 90 dienām. Parasti tiek pabeigti ātrāk, jo nav nepieciešama plaša plānošana vai sarežģīta tehniskā sagatavošanās;
- **remontdarbi** – apjomīgāki un sarežģītāki remontdarbi, kuru izpilde prasa rūpīgu plānošanu un ilgāku izpildes laiku, parasti ilgāk par 90 dienām. Tie var būt saistīti ar sagatavošanās procesu darba apjoma precizēšanai, iepirkuma procedūrām, darbu izpildes atļauju saņemšanu, projektēšanas darbiem, pasākumiem darba vietas sagatavošanai un uzturēšanai darbu izpildes laikā u. tml. Šāda apjoma darbi tiek organizēti atsevišķā procesā un tiek iekļauti VNĪ Remontdarbu reģistrā, atzīmējot izpildes termiņus, iespējamo finansējuma avotu un plānotās izmaksas.

5.3. NĪ remontdarbu plānošana

NĪ ekspluatācijas posmā VNĪ veic lielāku remontdarbu uzskaiti, to izpildes plānošanu un darbu veikšanu ar mērķi nodrošināt atbilstošu ēkas tehnisko stāvokli un NĪ lietotāju ērtības. Šajā posmā var tikt veikti arī ēkas atsevišķu elementu vai sistēmu uzlabošanas darbi.

Nepieciešamība pēc šādu darbu veikšanas var rasties ne tikai NĪ dabiski nolietojoties, bet var izrietēt arī, piemēram, no normatīvo aktu vai kontrolējošo iestāžu prasībām (ekspertu tehnisko apsekojumu atzinumi, elektromērījumu atzinumi, energosertifikātu un energo auditu atzinumi, būvvalžu vai Būvniecības valsts kontroles biroja atzinumi, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta atzinumi, lietotāju prasības u. c.).

Pamatojums nepieciešamo darbu veikšanai tiek apkopots vienotā VNĪ Remontdarbu reģistrā, kas tālāk tiek izmantots, lai plānotu nākotnē veicamos remontdarbus.

NĪ un to elementu remontdarbu plānošana tiek sadalīta piecos posmos:

- 1) NĪ vizuālā apsekošana un darbu iekļaušana Remontdarbu reģistrā;
- 2) NĪ prioritāro remontdarbu un to novēršanas perioda noteikšana;
- 3) prioritāro remontdarbu provizorisko izmaksu noteikšana;
- 4) budžeta sagatavošana nākamajiem trīs gadiem;
- 5) budžeta apstiprināšana.

Kā prioritāri tiek virzīti remontdarbi, kas svarīgi ēkas drošai ekspluatācijai, ugunsdrošībai un nozīmīgu inženiersistēmu darbības nodrošināšanai vai kuru izpildi uzdevušas kontrolējošās iestādes.

Attiecīgā gada remontdarbu budžetā iekļautie darbi tiek izpildīti kalendāra gadā un veikti atbilstoši to izpildes nosacījumu sezonalitātei, lietotāja vēlamajam darbu izpildes laikam un VNĪ darbu izpildei nepieciešamo resursu pieejamībai.

Atzīmes par darbu izpildi tiek veiktas VNĪ Remontdarbu reģistrā.

Plānojot nākamā posma uzturēšanas remontdarbu budžetu, tiek ņemta vērā finansējuma pietiekamība un finansējuma avots.



Ēku apsekošana un iekļaušana reģistrā

Nepārtraukts process visa gada griezumā



Prioritāšu un novēršanas perioda noteikšana

Katru gadu no 1.aprīļa līdz 31.maijam



Provizorisko izmaksu noteikšana

Katru gadu no 1.jūnija līdz 31.jūlijam



Budžeta sagatavošana trīs gadiem

Katru gadu augusta pirmajā nedēļā



Budžeta apstiprināšana

Līdz gada beigām

5.4. Nekustamā īpašuma vizuālā pārbaude

VNĪ pārvaldībā esošo NĪ regulāra vizuālā apsekošana ir nepieciešama un tiek veikta, lai savlaicīgi identificētu būves daļu un inženiertīklu bojājumus. Vizuālās apsekošanas laikā konstatēto bojājumu apkopošana ļauj savlaicīgi un efektīvi plānot NĪ uzturēšanas remontiem nepieciešamos īstermiņa un ilgtermiņa finanšu resursus. Saskaņā ar Ministru kabineta 2011. gada 6. decembra noteikumiem Nr. 934 „Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” un Ministru kabineta 2011. gada 6. decembra ieteikumiem Nr. 2 „Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” VNĪ NĪ pārvaldnieks, izmantojot VNĪ izveidotu anketēšanas sistēmu, veic NĪ vizuālo pārbaudi divas reizes gadā :

- 1) pirmā vizuālā pārbaude notiek pavasarī, laikā no 1. janvāra līdz 1. jūnijam, un tajā tiek pārbaudīti visi būves galvenie elementi, īpašu uzmanību pievēršot to stāvoklim pēc ziemas sezonas;
- 2) otrā vizuālā pārbaude notiek rudenī, laikā no 1. jūlija līdz 1. decembrim, un tajā tiek novērtēts, vai būve un tajā esošo inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis atbilst apkures sezonas uzsākšanai, nodrošinot, ka visas sistēmas ir funkcionālas, efektīvas un gatavas sniegt nepieciešamos komforta apstākļus. Pārbaudes laikā tiek izvērtēta arī energoefektivitāte un iespējamie uzlabojumi, lai maksimāli optimizētu resursu izmantošanu nākamajā apkures sezonā.

Ja NĪ tiek pārvaldīts uz pilnvarojuma/apsaimniekošanas lietošanas vai līdzīga satura līguma pamata un VNĪ neveic apsaimniekošanas funkcijas, NĪ vizuālā pārbaude tiek veikta vienu reizi gadā līdz kārtējā gada 1. jūnijam. Otrā pusgada vizuālās pārbaudes ir lietotāja pienākums, lai nodrošinātu, ka NĪ tehniskais stāvoklis atbilst visiem noteiktajiem standartiem.

6. Pielikumi

- [Apsaimniekošanas pasākumu plāns](#)
- [Inženiertīklu tipveida reglaments](#)
- [Būvju pārbaudes akts](#)

