Daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas rokasgrāmata

Ēku saglabāsanas un energotaupības birojs (Reģistrācijas numurs: 40008198558) sagatavoja daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas rokasgrāmatu 2023. gada aprīlī.

Daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas rokasgrāmata ir sagatavota ar Sabiedrības integrācijas fonda finansiālu atbalstu no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem. Par daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas rokasgrāmatu saturu atbild Ēku saglabāšanas un energotaupības birojs

Ēkubirojs

Sabiedrības integrācijas fonds

Kultūras ministrija

Kāpēc ir jārenovē ēkas un kādi ir ieguvumi iedzīvotājiem no tā?

Enerģētiskā nabadzība *- rodas, ja enerģijas rēķini veido lielu daļu no patērētāju ienākumiem vai ja viņiem ir jāsamazina enerģijas patēriņš mājsaimniecībā tādā mērā, kas negatīvi ietekmē viņu veselību un labklājību.*
Energoefektivitāte *- mazāks enerģijas patēriņš, lai veiktu to pašu uzdevumu vai sasniegtu to pašu rezultātu. Energoefektīvās mājās un ēkās tiek patērēts mazāk enerģijas apkurei, dzesēšanai, ierīču un elektronikas darbināšanai.*

Ēku ietekme uz iedzīvotāju veselību

Cilvēki vidēji 20 stundas dienā pavada mājās un sabiedriskajās telpās, līdz ar to tieši ēkām ir būtiska, lai gan dažkārt nepamanīta, ietekme uz iedzīvotāju fizisko un garīgo veselību. Ēkas ietekmē mūsu veselību dažādu faktoru dēļ, tostarp nepietiekamas ventilācijas, sliktas iekštelpu gaisa kvalitātes, ķīmisko piesārņotāju no iekštelpām vai āra avotiem, nekomfortablas temperatūras un apgaismojuma.

Zinātniskie pierādījumi par saikni starp ēkām un veselību pēdējās desmitgadēs ir ievērojami palielinājušies un aptver plašu risku klāstu:

- Ēkas var kaitēt plaušām un kopumā elpceļu veselībai - ir pastāvīga saikne starp mitrumu un pelējumu iekštelpās un elpošanas ceļu simptomiem un astmu. Šī problēma īpaši skar bērnus, jo slikti apstākļi mājokļos palielina smagu veselības traucējumu vai invaliditātes risku līdz pat 25%. Bērniem, kuri pēdējos 3-5 gadus dzīvojuši mitros mājokļos, ir vairāk nekā divas reizes lielāka iespēja saskarties ar krūškurvja, elpošanas, astmas vai bronhīta problēmām nekā bērniem, kuri nav bijuši pakļauti šādiem apstākļiem mājokļos.

- Ēkas var apdraudēt mūsu **sirds un asinsvadu veselību** - uzlabojot aukstā mājokļa siltumnoturības kvalitāti, ļoti būtiski samazinājās asinsspiediens.
- Ēkas var kaitēt mūsu **garīgajai veselībai** - dzīvošana aukstā un mitrā mājoklī rada dažādus garīgās veselības stresa faktorus, tostarp pastāvīgas bažas par parādiem un to pieejamību, temperatūras diskomfortu, kā arī bažas par aukstuma un mitruma ietekmi uz veselību.

Ēku ietekme uz labklājību

Esošie ģeopolitiskie apstākļi rada būtisku spiedienu uz dabasgāzes cenas pieaugumu ietekmējot siltumenerģijas tarifus. Rezultātā, siltumenerģijas un elektroenerģijas cenas 2023. gadā palielinājās par 99,6%, salīdzinot ar 2021. gadu (gandrīz divkāršojās) un pakļāva lielu daļu iedzīvotāju "enerģētiskajai nabadzībai". Apkures sistēmas veids, kā arī izmantotais kurināmais ietekmē enerģijas patēriņu un energoefektivitāti. Augsts enerģijas patēriņš un zema energoefektivitāte rada lielāku enerģijas patēriņu, līdz ar ko parādās lielāki enerģijas rēķini.

Lai gan ģeopolitisko situāciju un klimatiskus apstākļus mēs būtiski uzlabot nevaram, samazināt siltumenerģijas rēķinus ir iespējams! Pateicoties ēkas renovācijai, kas padarīs Jūsu mājokli energoefektīvāku, var nodrošināt dzīvoklī komfortablu temperatūru, nepārmaksājot par apkuri. Pamatojoties uz ALTUM datiem, ēku renovācijas Latvijā palīdzēja samazināt kopējo enerģijas patēriņu vidēji par 48,5%.

Ēku ietekme uz vidi

Enerģijas taupīšana ne tikai palīdz ietaupīt naudu par rēķiniem, bet arī saudzē vidi. Patērējot mazāk enerģijas, varat samazināt kaitīgo oglekļa emisiju, saudzēt Zemes dabas resursus un izvairīties no vērtīgu ekosistēmu iznīcināšanas. 40% no Eiropas Savienības enerģijas patēriņa veido mājsaimniecību enerģijas patēriņš, turpmāk radot siltumnīcefekta gāzu emisijas. Ēkas rada arī bīstamas emisijas, kas piesārņo gaisu, un būvniecības nozare ik gadu rada vairāk nekā 170 tonnu būvgružu.

Esošo ēku renovācija klimatam draudzīgā un veselību veicinošā veidā varētu ne tikai samazināt rēķinus par enerģiju un līdz ar to arī enerģētisko nabadzību, un samazināt CO2 emisijas, bet arī potenciāli uzlabot cilvēku fizisko un garīgo veselību pateicoties veselīgākiem apstākļiem telpās.

Kādas personas un organizācijas jāiesaista un kā tos uzrunāt?

*"**Vienas pieturas aģentūra" (One-stop-shop**) - uzņēmums vai birojs, kas klientiem piedāvā vairākus pakalpojumus vai produktus. Šajā kontekstā - vieta, kur iedzīvotāji, ēku pārvaldnieki, dzīvokļu īpašnieku biedrības un namu apsaimniekotaji var atrast visu informāciju, kas tiem nepieciešama, lai sāktu ēku renovācijas procesu.*

Ēku renovācija ir ilgstošs un sarežģīts process, kurā būs jāiesaista dažādu nozaru speciālisti (inženieri, juristi, projektu vadītāji), kas sniegs atbalstu visa procesa gaitā un palīdzēs jums sasniegt izvirzītus mērķus,

Aizdomājoties par ēku renovāciju, galvenais jautājums un klupšanas akmens iedzīvotājiem visbiežāk ir nauda (precīzāk tās trūkums). Fakts, ka ēku renovācija ir dārga ir neapšaubāms (atkarībā no mērķiem, ko vēlaties sasniegt, var būt pat pārmērīgi dārga), un ir skaidrs, ka daudziem var rasties šaubas, vai vispār ir vērts uzsākt šo procesu. Dažus var biedēt tas, ka būs jāuzņemas kredītsaistības - cilvēki nevēlās pakļauties riskiem. Šādos gadījumos var vērsties pie pakalpojumu sniedzējiem, kuri garantē enerģijas ietaupījumu. Noslēdzot līgumu ar tāda tipa pakalpojumu sniedzējiem, tie uzņemas visas saistības par ēkas energoefektivitātes pasākumu sagatavošanu, finansēšanu, projekta īstenošanu un uzturēšanu, garantējot paredzēto energoefektivitātes rezultātu visa līguma darbības laikā. Atkarība no līguma veida, tā var uzturēt ēku no 15 līdz 20 gadiem**.**

Izvēloties enerģijas ietaupījuma garantijas pakalpojuma sniedzēju, ir jāatbild uz sekojošiem jautājumiem:

- Vai izvēlētajam uzņēmumam ir pieredze līdzīgu projektu sagatavošanā un īstenošanā?

- Vai līdzīgos projektos visi darbi tika veikti droši un atbilstoši normatīvajām prasībām?
- Vai pakalpojumu sniedzējs izvēlas ekonomiski izdevīgus risinājumus un uzņemas visus riskus?
- Vai tas spēj sniegt detalizētu pārskatu par ēku, to stāvokli, enerģijas lietojuma analīzi?

Ņemot vērā renovācijas procesa sarežģītību, joprojām var rasties daudz šaubu un neskaidrību. Jūs vienmēr varat prasīt padomu vietējai enerģētikas aģentūrai vai "vienas pieturas aģentūrai", piemērām "Ēkubirojs", kurā speciālisti sniegs precīzu un profesionālu informāciju, pavadīs jūs visā renovācijas procesā, atbildēs uz visiem jautājumiem un nodrošinās garantētu rezultātu.

Ar ko sākt runāt par renovāciju?

*"**Ēkas dzīvokļu īpašnieku tiesiskās pārstāvniecība** - mājas pilnvarotā persona vai dzīvokļu īpašnieku biedrība. Oficiālā dzīvokļu īpašnieku institūcija, kas pārstāv iedzīvotāju intereses.*

Pirmais solis ēkas atjaunošanas procesā ir pirmā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā Jūs uzsāksiet plašāku sarunu par procesu un to nepieciešamību. Ne vēlāk kā septiņas dienas iepriekš katrs dzīvokļa īpašnieks ir jāuzaicina uz kopsapulci. Uzaicinājumā ir jānorāda sapulces norises vieta un laiks, kā arī darba kārtība. Kopsapulce ir lemttiesīgā, ja tajā piedalās vairākums no dzīvokļu īpašniekiem. Ir vairāki veidi, kā var paziņot par kopsapulces rīkošanas iniciatīvu. To var darīt elektroniski (e-pasts vai ieraksti sociālajos medijos), vai arī uzstādot informatīvo afišu un iemetot skrejlapas pastkastēs.

Pirmajā kopsapulcē iedzīvotājus ir jāiepazīstina ar atjaunošanas procesa būtību un jāvienojas par pilnvaroto pārstāvi turpmāko aktivitāšu īstenošanai. Otrajā kopsapulcē dzīvokļu īpašnieki tiek iepazīstināti ar energoaudita un tehniskās apsekošanas rezultātiem, balstoties uz kuriem turpmāk tiek veidots projekta tehniskais dizains un līgums. Trešajā kopsapulcē dzīvokļu īpašnieki tiek iepazīstināti ar atjaunošanas līguma nosacījumiem.

Pilnvarotajam pārstāvimi ir pienākums dzīvokļu īpašnieku vārdā saskaņot visas energoefektivitātes pakalpojuma līgumā un nesaistošajā priekšlikumā ietverto nosacījumu detaļas.

Lēmumi tiek pieņemti balsojuma procesā. Nepieciešamo balsu skaitu nosaka Dzīvokļa īpašuma likums, šobrīd nepieciešamais balsu skaits ir 50% + viena balss: 1 dzīvoklis = 1 balss. Kopsapulces protokolu un aptaujas anketas var parakstīt tikai tās personas, kas ir reģistrētas Zemesgrāmatā, un tikai Zemesgrāmatā norādītiem īpašniekiem ir tiesības balsot.

Dzīvokļa īpašuma likums paredz, ka balsošana aptaujas veidā notiek rakstveidā, un aptaujas lapā obligāti jānorāda un jāiekļauj:

- lēmuma projekts par izlemjamo jautājumu;
- dokumenti, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu;
- norāde par termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot “par” vai “pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu.

Šie dokumenti un dokumentu projekti ir nosūtāmi katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi.

Finanšu instrumenti

Granti

Pirmais variants ir **granti**, kas var segt daļu no atjaunošanas izmaksām (summa un veids būs atkarīgs no konkrētas programmas). Tas padara atmaksas termiņu īsāku un ļauj projektā iekļaut vairākus pasākumu energoefektivitātes uzlabošanai. No 2022.gada decembra Attīstības finanšu institūcija **ALTUM** piedāvā jaunu atbalsta programmu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanai un pārejai uz atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju izmantošanu. Tā tiek finansēta no Eiropas Savienības Atveseļošanās fonda, un pieejamais programmas finansējums ir 57,2 miljoni EUR, kas ir paredzēts aptuveni 170 daudzdzīvokļu māju atjaunošanai. **ALTUM** programma var segt līdz pat 49% no kopējām energoefektivitātes projekta izmaksām.

ALTUM var arī sniegt aizdevumus izmaksām, kas nepieciešamas daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes projekta īstenošanai, taču netiek finansētas no Atveseļošanas fonda finansējuma, piemēram, pievienotās vērtības nodokļa, izmaksas. Tādējādi jums būs iespēja neattiecināmās izmaksas finansēt ar komercbanku finansējumu vai **ALTUM** finansējumu.

Bankas kredīts

Dzīvokļu īpašnieku biedrība var saņemt kredītus daudzdzīvokļu ēku atjaunošanai. Kredīts nosegs visas atjaunošanas izmaksas. Pašlaik Swedbank, SEB un Citadele ir bankas, kas piedāvā tāda veida kredītus ar 20 gadu atmaksāšanas laiku.

ESKO

ESKO jeb energoservisa kompānijas ir pakalpojumu sniedzēji, kas sniedz enerģijas ietaupījuma garantijas pēc ēku atjaunošanas. ESKO piedalās atjaunošanas projekta plānošanā un veicina citu finanšu instrumentu izmantošanu. ESKO uzņemas finansiālos riskus un darbojas kā starpnieks garantētajām rezultātam. ESKO parasti izmanto energoefektivitātes pakalpojumu līgumus (EPC), laiuzņemtos ilgtermiņa saistības pret dzīvokļu īpašniekiem un samazinātu ikmēneša maksājumus. Garantēto enerģijas ietaupījuma garantiju nesasniegšanas gadījumā ESKO atmaksā dzīvokļu īpašniekiem starpību starp plānoto un sasniegto rezultātu.

Ēkas atjaunošanai nepieciešamie dokumenti

Energoaudits

Energoaudits ir ziņojums, kas apkopo informāciju par enerģijas patēriņu ēkā un novērtē ekonomiski pamatotas enerģijas ietaupījuma iespējas. Energoaudita rezultātā ēkai tiek izveidots energosertifikāts, kas apkopo ēkas enerģijas patēriņa datus.

Galvenie parametri, kas tiek analizēti energoaudita laikā, ir apkure, karstā ūdens sagatavošana, mehāniskā ventilācija, apgaismojums un dzesēšana. Tos analizē pēc aprēķinātajiem siltumenerģijas zudumiem no ēkas konstrukcijas elementiem. Patēriņa aprēķina rezultātā tiek noteikts īpatnējais enerģijas patēriņš katrai kategorijai uz kvadrātmetru platības. Balstoties uz ēkas radītājiem, tiek izstrādāti priekšlikumi ēku enerģijas patēriņa samazinājumam, kas tiek pamatoti ar pasākumu atmaksāšanas laiku. Kopumā energoaudits norāda uz līdz šīm esošo ēkas patēriņu, balstoties uz iepriekšējo gadu datiem un aprēķiniem, kas definē arī turpmākas energoefektivitātes uzlabošanas iespējas. Energoaudits un tā rezultāti ir nepieciešami turpmākai projekta attīstībai.

Tapāt kā elektriskajām ierīcēm, arī ēkām tiek noteikta energoefektivitātes klase. Energoefektivitātes klases ir no G līdz A+ līmeņa, kas norāda uz enerģijas patēriņu. Tā, piemēram, C klases ēkas apkures patēriņš ir 2 reizēs augstāks nekā A klases ēkai, kas norāda uz to, ka apkures sezonā siltumenerģijas izmaksas C klases ēkai ir divreiz lielākas nekā A klases ēkai.

Tehniskā apsekošana

Tehniskā apsekošana ir process, kurā tiek noteikts ēkas, būvkonstrukciju un inženiertīklu faktiskais stāvoklis. Tehniskās apsekošanas laikā tiek noteikts pasākumu kopums, lai novērstu ēkas elementu pirmsavārijas un avārijas stāvokli vai rada draudus ēkas iedzīvotājiem un garāmgājējiem. Rezultātā tiek veidots tehniskās apsekošanas atzinums, kas apkopo datus par ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, vides aizsardzību un higiēnu, lietošanas drošību un vides pieejamību, akustiku, energoefektivitāti un ilgtspējīgu dabas resursu izmantošanu. Ēkas tehniskā apsekošana ir obligāts pasākums pirms ēkas atjaunošanas.

'Tehniskais dizains

Ēkas atjaunošanas tehniskais dizains tiek izstrādāts būvniecības ieceres sagatavošanā. Būvniecības iecere apkopo ēkas, to elementu un inženierkonstrukciju rasējumus un skaidrojošos aprakstus. Kopā ar rasējumiem būvniecības ieceres procesā tiek sagatavots ģenerālplāns un ārējo inženiertīklu plāns.

Ēkas atjaunošanas projekta tāme

Tāme ir ēkas atjaunošanas īstenošanai paredzamo būvniecību izmaksu aprēķins. Būvdarbu apjoms tiek noteikts pēc izstrādātajiem rasējumiem, nepieciešamo būvmateriālu sarakstiem un būvizstrādājumu specifikācijām. Turpmāk būvdarbu apjoms un izmaksas tiek grupētas pēc būvdarbu veidiem. Ēkas atjaunošanas tāme apraksta galvenos energoefektivitātes pasākumus, piemēram, fasādes siltināšanu vai jumta atjaunošanu, izmantojamos būvmateriālus un nepieciešamos cilvēkresursus. Pēc visu pasākumu apraksta, tiek veikts tāmes kopsavilkums ar kopējo izmaksu aprēķinu.

Projekta līgumi

Daudzdzīvokļu ēkas atjaunošanas projekta līgums ir savstarpēja vienošanās ar vairākām iesaistītajām pusēm par projekta īstenošanu. Neatkarīgi no līguma veida, tajā ir jādefinē:

- atjaunošanas darbu sākums un beigas;
- atjaunošanas darbu veicēja tehniskā atbildība par darba kvalitāti;
- plānotais enerģijas patēriņa ietaupījums;
- ēkas atjaunošanas izmaksas pakalpojumu piegādātājiem;
- īstenojamie energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi;

- projekta dizains;
- atjaunošanas darba veicēja tiesības, pienākumi un atbildība;
- pakalpojumu piegādātāju tiesības, pienākumi un atbildība;
- līguma sākums un beigas;
- strīdu risināšanas (Force majeure) kārtība.

Energoefektivitātes pakalpojumu līgums (EPC) ir daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas projekta līguma veids, kuru piedāvā ESKO. Šī līguma pamatā ir ilgtermiņa energoefektivitātes garantijas sniegšana, balsoties uz energoefektivitātes uzlabošanas darbību noteikto enerģijas ietaupījumu. EPC līgums padara enerģijas ietaupījumu juridiski saistošu, un par tā sasniegšanu ir atbildīgs pakalpojumu sniedzējs. EPC līguma darbības laiks ir vairāk par 15 gadiem, padarot ikmēneša maksājumus par atjaunošanu zemākus, un tajā ir iekļauts arī ilgtermiņa ekspluatācijas un apkopes plāns.