

ROKASGRĀMATA

Kā organizēt daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku
visaptverošu atjaunošanu, izmantojot
energoefektivitātes pakalpojuma līgumu

Materiāls tapis projekta SUNShINE (līguma Nr. 649689)
ietvaros



Šo projektu finansē Eiropas Savienības
pamatprogramma "Apvārsnis 2020"

Autori: Claudio Rochas, Nicholas Stancioff, Dzintars Jaunzems,
Agris Kamenders

Redaktors: Ekodoma; www.ekodoma.lv

Papildu informācija: Sīkāka informācija par projektu
SUNShINE pieejama interneta vietnē: www.sharex.lv un pie
projekta koordinatoriem Rīgas Tehniskajā universitātē, Latvijā.

Atruna: Šis izdevums var neatspoguļot Eiropas Kopienas viedokli, un Eiropas Kopiena nav atbildīga par jebkādu šeit ietvertu datu
izmantošanu. Lietotājs pats uzņemas atbildību par piekļuvi šā izdevuma saturam un tā izmantošanu. Tiek izslēgtas zaudējumu piedziņas
un garantijas prasības, kuru pamats ir trūkstoši vai nepareizi dati. Autors neuzņemas nekādu atbildību par jebkāda veida kaitējumu, tāpat
netiešajiem vai izrietošajiem zaudējumiem, kas radušies piekļuves šim izdevumam vai tā izmantošanas rezultātā.

™ Visas tiesības aizsargātas.

ISBN: 978-9934-8058-6-8

SATURS

levads	5
1. Kas ir visaptveroša ēkas atjaunošana?	6
1.1. Ēkas norobežojošās konstrukcijas	8
1.2. Apkures sistēma	13
1.3. Karstā ūdens apgādes sistēma	15
1.4. Ventilācijas sistēma	15
2. Kas ir energoefektivitātes pakalpojuma līgums?	16
2.1. Energoefektivitātes pakalpojuma līgumu slēgšana kopumā	16
2.2. Galvenie raksturlielumi	17
2.3. Ko Jūs iegūsiet	18
2.4. Cik Jūs maksāsiet?	20
3. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma piedāvājumi. Kā lai es tos novērtēju?	24
3.1. Cik ilgi man būs saistības pret šo ESKO?	24
3.2. Ko ietver līgums?	25
3.3. Kādas garantijas līgums ietver?	26
3.4. Cik ilgstošas un konkrētas ir šīs garantijas?	27
3.5. Eiropas Rīcības kodekss	28
4. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma finansējums. Ko man vajadzētu zināt?	29
4.1. Kāds ir finansējuma plāns?	29
4.2. Kā ESKO finansē Jūsu projektu?	29
4.3. Kā ESKO atmaksā bankai?	30
4.4. Kāda ir subsīdiju nozīme?	30
4.5. Kas ir forfeitings, kāpēc tas ir ietverts līgumā?	30
5. Kas man jājautā attīstītājam, kas piedāvā ēku atjaunot?	32
5.1. Neatkarīgi no modeļiem	33
5.2. Papildus jautājumi ESKO	33
6. Esmu pārliecināts. Ko tālāk?	35
6.1. Sazinieties ar ESKO	35
6.2. Sasauciet pirmo kopsapulci	36
6.3. Sasauciet otru kopsapulci	37
7. Energoefektivitātes pakalpojuma līgums parakstīts. Kas tagad gaidāms?	38
7.1. Projekta izstrāde. Kas tas ir?	39
7.2. Būvniecības posms: lielākie izaicinājumi	40
7.3. Laiks izbaudīt Jūsu jauno ēku. Kas vēl ir atlicis?	44
7.4. Ko darīt, ja radies strīds?	46

**ATJAUNO
SAVU ĒKU,
TAUPOT
ENERĢIJU!**

IEVADS

Latvijā liela daļa no dzīvojamām ēkām ir daudzdzīvokļu sērijveida ēkas, kas būvētas kopš 20. gadsimta 50. gadiem, un šobrīd to apbūves laukums ir vairāk nekā 50 miljoni kvadrātmetru. Daudzviet jau notiek šo ēku atjaunošana, kur sasniegti teicami rezultāti.

Šajā rokasgrāmatā skaidrā un vienkāršā veidā vienkopus gan no teorētiskā, gan arī praktiskā skatu punkta ir aprakstīts šo ēku visaptverošas atjaunošanas process, kas balstīts uz energoefektivitātes pakalpojuma līgumu.

Šis izziņas līdzeklis ir sagatavots dzīvokļu īpašniekiem. Grāmatas mērķis ir kļūt par būtisku uzziņas avotu ikvienam, kam interesē visaptveroša ēku atjaunošana, sākot no ēkas atjaunošanas darbu plānošanas līdz projekta finansēšanai energoefektivitātes pakalpojuma līguma ietvaros. Ja Jūs esat energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējs (turpmāk – arī ESKO)¹, kas savam projektam plāno izmantot projekta SUNSHINE platformu, tad šī rokasgrāmata palīdzēs Jums labāk izprast sava klienta vajadzības un prasības, soli pa solim izvest cauri visaptverošas ēkas atjaunošanas procesam.

Pirmajā acu uzmetienā energoefektivitātes pakalpojuma līgums šķiet sarežģīts. Patiesi, lasītājam būs jāiepazīstas ar jauniem tehniskiem, finanšu un juridiskiem jēdzieniem, kas rokasgrāmatā ir arī skaidroti. Turpmāk padziļinātākai izpratnes veidošanai var palīdzēt arī jomas speciālisti un konsultanti. Papildus informācija, ieskaitot arī rokasgrāmatas elektronisko versiju, atrodama interneta vietnē www.sharex.lv.

Rokasgrāmatā speciāla uzmanība ir veltīta SUNSHINE platformai, kas ietver finanšu piesaistes fondu LABEEF (Latvijas–Baltijas energoefektivitātes fonds), kura vienīgais mērķis ir nodrošināt ilgtspējīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku visaptverošu atjaunošanu, izmantojot energoefektivitātes pakalpojuma līgumu. Tāpēc šajā rokasgrāmatā Jūs bieži atradīsiet atsaucis uz LABEEF sagatavotiem dokumentiem.

Rokasgrāmatas lasīšanai veltītais laiks jebkurā gadījumā būs vērtīgs un noderīgs, jo tajā aprakstītās un izmantotās koncepcijas ir labi zināmas un tehnoloģijas – pārbaudītas. Apvienojot šīs zināšanas par ēku atjaunošanas procesu un sniedzot arī enerģijas ietaupījuma garantijas, rodas jau sarežģītāks risinājums. Tā rezultātā tiek īstenoti projekti, kuros pierādītais enerģijas ietaupījums ir vairāk nekā 50%, bet papildus vēl tiek nodrošināta veselīga, droša un komfortabla vide.

Šajā rokasgrāmatā ietvertie piemēri ir tikai ilustratīvi. Lai iegūtu precīzas aplēses attiecībā uz Jūsu ēku, Jums vajadzētu sazināties ar ESKO. Šim nolūkam ieskatieties vietnē www.sharex.lv.

Rīgā, 2017. gadā

¹ Šajā rokasgrāmatā ESKO jeb angļu valodā ESCO nozīmē juridisku personu, kas nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku atjaunošanu (renovāciju), izmantojot energoefektivitātes pakalpojuma līgumu. Visumā ikvienu sabiedrība, tai skaitā ēku apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu uzņēmumi, kas izmanto energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, šajā rokasgrāmatā tiek uzskatīti par ESKO

KAS IR VISAPTVEROŠA ĒKAS ATJAUNOŠANA?

”

Visaptverošās atjaunošanas mērķis ir atjaunot un modernizēt Jūsu ēku, panākot pēc iespējas mazāku enerģijas patēriņu un augstāku komfortu dzīvokļos. Tā kā teju viss Latvijas daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku fonds turpina strauji pasliktināties bargo laika apstākļu un remontu trūkuma dēļ, visaptveroša ēku atjaunošana nodrošina vienlaicīgi ēkas modernizēšanu un enerģijas izmaksu samazinājumu.

Visaptverošās atjaunošanas ietvaros tiek uzlaboti visi Jūsu ēkas konstrukciju un inženiertīklu elementi, kā rezultātā:

- samazinās enerģijas patēriņš – Jūsu mājokļa apkurināšanai nepieciešams mazāks enerģijas daudzums;
- ir labāka temperatūras kontrole – Jūs varēsiet kontrolēt temperatūru katrā Jūsu dzīvokļa istabā;
- uzlabots dzīves apstākļu komforts – Jūs baudīsiet atbilstošu temperatūru un iekštelpu gaisa kvalitāti. Samazinās arī satiksmes un ārējo avotu radītais troksnis;
- uzlabojas veselība un pašsajūta – dažādi pētījumi liecina, ka energoefektivitātes projektu īstenošanas rezultātā uzlabotie iekštelpu apstākļi ievērojami samazina veselības aprūpes izdevumus;
- nepieciešami mazāki kapitālieguldījumi – efektīvākai, labi nosiltinātai ēkai ir mazāki vai nav nepieciešami neatliekami remontdarbi avārijas situācijās;
- tas ir labs ieguldījums – pieaug Jūsu dzīvokļa vērtība un pievilcība.



Ēkas visaptverošas atjaunošanas piemērs (pirms un pēc).
Panāktais enerģijas ietaupījums ir vairāk nekā 55%

Visaptveroša atjaunošana tāpat ir saistīta ar vēl kādu aspektu: ēkas saglabāšanu ilgtermiņā. Energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu īstenošana, nerūpējoties par visiem būtiskajiem ēkas elementiem, piemēram, jumtu, pamatiem, kāpņu telpām, balkoniem, siltumapgādes un karstā ūdens apgādes sistēmām, ir tuvredzīgs plāns.

Vienkāršiem vārdiem runājot, energoefektivitāte bez visaptverošas atjaunošanas ir zaudēta iespēja un reizēm arī veltīga naudas šķiešana. Tāpēc šajā rokasgrāmatā uzmanība ir veltīta tieši šādai ēkas atjaunošanai, kur ēkas tiek izvērtētas un atjaunotas visā to kopumā.

Atjaunošanas gadījumā jāatrisina problēmas ar ēkas konstrukcijām un inženiertīkliem, kas skar vairumu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku Latvijā. Iekšējie siltumapgādes tīkli, pamati, balkoni, kāpņu telpas un jumti ir jāatjauno, lai nodrošinātu labu un pieņemamu dzīves līmeni.

1.1. ĒKAS NOROBEŽOJŠĀS KONSTRUKCIJAS

Ēkas norobežojošās konstrukcijas ir Jūsu ēkas jumts, sienas, logi, grīdas un durvis. Tām ir vissvarīgākā loma būves energoefektivitātē, un tās ir rūpīgi jāizvērtē projektēšanas un plānošanas stadijā. Ēkas siltumenerģijas pieprasījumu un patēriņu ievērojami ietekmē ēkas norobežojošo konstrukciju izvēle un to siltuma siltumcaurlaidības rādītāji.

Lai realizētu visu energoefektivitātes ekonomisko potenciālu Jūsu ēkā, ir nepieciešams projektēt un plānot, atrast finansējumu un arī īstenot ieguldījumus energoefektivitātē. Energoefektivitāti mēra, noskaidrojot Jūsu ēkas ikgadējo enerģijas patēriņu, siltumizolācijas un ēkas norobežojošo konstrukciju stāvokli, kā arī ventilēšanas prasības. Siltuma pārnese koeficients (U-vērtība) ir siltumvadītspējas rādītājs²; kas nozīmē – jo zemāks tas ir konkrētam būvmateriālam, jo labākas siltumizolācijas īpašības tam piemīt. Piemēram, vienu metru biežai ķieģeļu sienai piemīt tādas pašas siltumizolācijas īpašības kā 10cm siltumizolācijas plātnei.

Minerālvate /
Putu polistirols

Gāzbetons

Keramzītbetons

Silikāta / Māla ķieģeļi

Šajā kvalitatīvajā salīdzinājumā attēlots, cik daudz noteikta materiāla ir nepieciešams, lai panāktu vienādu siltuma zudumus. Piemēram, pavisam plānai siltumizolējoša materiāla kārtīnai ir tāds pats siltuma zudumu līmenis kā ļoti biežai ķieģeļu sienai.

Šobrīd pirmās masveida apbūves sēriju ēkās, kas Latvijā būvētas no 20. gadsimta 60. gadiem līdz 1995. gadam, ārējo sienu U vērtības amplitūda ir no 1 līdz 1,58 W/m²K, kas ir 3 līdz 5 reizes augstāka nekā šobrīd normatīvajās prasībās noteiktās vērtības (saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem). Tādējādi esošo ēku siltumizolācijas uzlabošana ir nepieciešams pasākums, kas var nodrošināt ievērojamu enerģijas ietaupījumu.

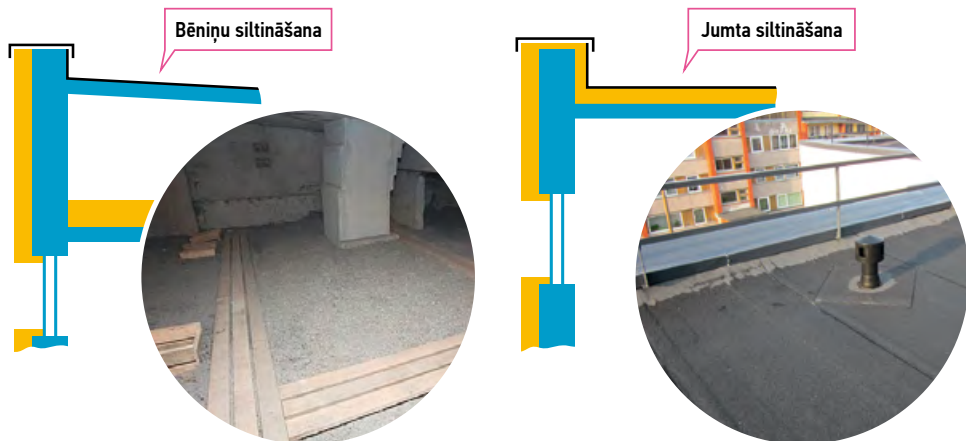
JUMTS UN TEHNISKIE BĒNIŅI

Bēniņu siltināšana ēkās ar neizolētiem slīpiem jumtiem vai tehniskajiem bēniņiem ("aukstais jumts"), visticamāk, būs visekonomiskākais veids, kā uzlabot Jūsu ēkas norobežojošo konstrukciju efektivitāti. Beramie siltumizolācijas materiāli (piemēram, beramā stikla vate (minerālvate) vai celulozes šķiedras) parasti ir visvieglākais risinājums. Caurstaigājamos

² U vērtība: siltuma pārnese ātruma caur ēkas strukturālo elementu (piemēram, sienu vai logu) rādītājs vai ņemot vērā materiāla blīvumu. U vērtība tiek iegūta, siltuma pārnese ātrumu caur konstrukciju (tas var būt viens materiāls vai kompozītmateriāls) dalot ar temperatūras starpību konstrukcijas abās pusēs. Mērvienības ir W/m²K

tehniskajos bēniņos bieži izvēlas ieklāt siltumizolācijas plātnes, ko aizsargā betona kārtiņa, lai pa to varētu arī staigāt, bet tas ir arī dārgāks risinājums.

Lēzeno jeb plakano jumtu ar siltu pārsegumu ("siltie jumti") siltināšana ēkās bez bēniņiem un tehniskajiem bēniņiem ir grūtāka un dārgāka nekā "auksto jumtu" gadījumā, tomēr šis pasākums ir nepieciešams nesiltinātiem jumtiem.



Tehnisko bēniņu un jumta siltināšana

Pirms jumta vai tehnisko bēniņu energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu īstenošanas ir būtiski vienmēr pārliccināties un nodrošināt, lai jumts būtu labā tehniskā stāvoklī. Visos gadījumos siltumizolācijas uzstādīšana ir rūpīgi jāplāno, lai novērstu termisko tiltu veidošanos (jo īpaši starpstāvu savienojuma vietās). „Auksto jumtu” gadījumā obligāta prasība ir nodrošināt bēniņu telpas ventilāciju, lai neveidotos kondensācija.

SIENAS

Lieli enerģijas zudumi rodas caur sienu norobežojošajām konstrukcijām. Siltumizolācijas uzlabošana tādejādi ir būtisks pasākums, kas palīdz gan ietaupīt enerģiju, gan aizsargā Jūsu ēku no turpmākas stāvokļa pasliktināšanās. Visaptverošas atjaunošanas gadījumā fasādes sienām un cokoliem ir būtiska nozīme sienu strukturālo elementu aizsardzībā, ēkas energoefektivitātes rādītāju sasniegšanā un ēkas iedzīvotāju labsajūas un veselības nodrošināšanai.

Lai iegūtu labus rezultātus, visaptverošas atjaunošanas gadījumā pirms sienu siltināšanas rūpīgi tiek sagatavota sienas pamatne, izlīdzinot un notīrot sienas virsmu. Tiek novērsti nevajadzīgi neblīvumi un tikai tad siltināta pati siena. Lai siltumizolācijas materiāls netiktu bojāts mitruma un nokrišņu iedarbības rezultātā, tiek izvēlēti izturīgi sienu apšuvuma un stiprinājuma materiāli.

Visaptverošas atjaunošanas gadījumā ārsienu siltināšanā tiek izmantota kāda no šīm divām visizplatītākajām metodēm:

1. Daudzslāņu siltumizolācijas sistēma ETAG 004 ir viens no izplatītākajiem veidiem ārsienu siltināšanā, piespīrinot siltumizolācijas materiāla plātnes pie ēkas ārējām norobežojošajām konstrukcijām un aizsargājot tās ar īpašu apmetumu. Atbilstoši LABEEF vadlīnijām pēdējai apdares kārtai ir jābūt apdares apmetumam uz silikona bāzes, kas ir ļoti elastīgs un noturīgs pret atmosfēras apstākļiem (ūdeni, salu, temperatūras izmaiņām, ultravioleto starojumu).
2. Ventilēta fasāde ir risinājums ar augstu efektivitāti, izmantojot mehānisko stiprinājumu elementus. Siltumizolācijas plātnes tiek piespīrinātas ēkas ārējām norobežojošajām konstrukcijām un tad aizsargātas ar fasādes apšuvumu, kas tiek mehāniski piespīrināts pie stiprinājumu sistēmas. Starp fasādes apšuvumu un siltumizolācijas materiālu tiek izveidota gaisa sprauga, kas novērš lieko mitrumu.



Ārējās siltumizolācijas apmetnā fasāde



Ventilētās fasādes

Rūpnieciski ražoti gatavie paneļi ar augstu energoefektivitāti ir inovatīvs risinājums, kas šobrīd tiek pilnveidots, lai atvieglotu ēku visaptverošu atjaunošanu. Salīdzinājumā ar tradicionāliem būvniecības procesiem, gatavo paneļu izmantošana samazina izmaksas, bet vienlaicīgi uzlabo kvalitāti un nodrošina arī ērtāku un vieglāku uzstādīšanu. Iespēja samazināt būvniecības laiku ir īpaši svarīga ēku atjaunošanas laikā, jo būvdarbu laikā ēkā atrodas tās iemītnieki.

Neatkarīgi no izmantotās ārsienu siltināšanas metodes ir ļoti svarīgi izvairīties no gaisa spraugām siltumizolācijas slāņa siltajā pusē. Siltumizolācijas produkti ir jāmontē un mehāniski jāpiespīrina pie pamatnes. Ja siltumizolācijas materiāls cieši nepieguļ pie pamatnes sienas, tajā cirkulē gaiss, sākas gaisa plūsmas konvekcija, kas var samazināt siltināšanas efektivitāti un radīt mitrumu.



Ārsienu siltināšana, izmantojot rūpnieciski ražotus gatavos paneļus

Lai arī pamatu un cokola sienu siltināšanas nodrošinātais enerģijas ietaupījums ir mazāks nekā pārējo sienu siltināšanas, nesiltinātu pamatu sienu siltināšana ir svarīga, jo šis energoefektivitātes pasākums aizsargā ēku no mitruma un ūdens iedarbības.

Pēc rakšanas darbiem ap ēku, pamatu sienas ir jānotīra un nepieciešamības gadījumā jāveic strukturālo elementu remonts. Pirms siltumizolācijas materiāla piestiprināšanas nepieciešams veikt atbilstošu hidroizolāciju. Ja pagrabs ir apkurināts, siena ir jāsiltina visā tās dziļumā, citkārt pietiek ar 50-60 cm dziļumu.

Šo atjaunošanas darbu īstenošanai nepieciešams piesaistīt specializētu darbaspēku, kas ir rūpīgi jāuzrauga, lai nodrošinātu, ka tiek ievērotas visas ražotāja specifikācijas (pamatnes sagatavošana, siltumizolācijas plātņu uzstādīšana, enkura blīvums, atbalsta profilu pareiza izmantošana, armējošā stikla šķiedras sieta uzstādīšana un pamata apšuvuma un apmetuma uzklāšana). Projektētājam īpaša uzmanība ir jāpievērš, lai novērstu termiskos tiltus, kas ir vietas, kur siltuma zudumi ir ievērojami lielāki nekā apkārtējos materiālos. To ietekmē samazinās kopējā energoefektivitāte, taču var rasties arī problēmas ar ūdens kondensēšanos un pelējumu.



Pamatu sienu siltināšana

LOGI UN DURVIS

Durvju un logu nomaiņa ir tas pasākums, kuram jāpievērš īpaša uzmanība to montāžas laikā, jo ir jānodrošina efektīvs blīvējums starp palodzēm, aplodām un logu rāmjiem.

Galvenās īpašības, kas ietekmē logu kvalitāti, ir:

- dubultais vai trīskāršais stiklojums;
- izmantotā stikla, loga rāmju un starpliku rādītāji;
- uzstādīšanas lietotais risinājums.

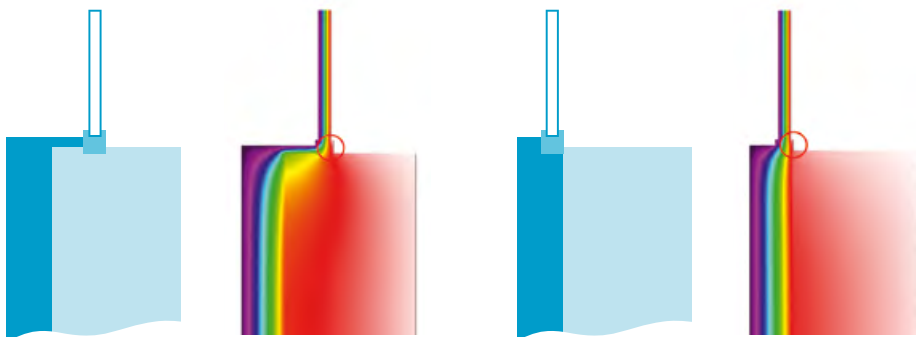
Dubultais stiklojums šobrīd ir minimālā prasība, mainot logus, bet trīskārša stiklojuma uzstādīšana visā ēkā vai ēkas ziemeļu pusē var nodrošināt vēl lielāku komfortu un enerģijas ietaupījumu.

Ieteicami ir izvēlēties augstas veiktspējas stiklu (stiklu ar zemu E). Tam tiek uzklāta kārtiņa, kas uzlabo siltumizolācijas īpašības, kas atstaro siltumu atpakaļ istabā vai neļauj tam iekļūt no ārpuses.



Ļoti svarīga ir arī izvēlēta loga uzstādīšanas metode. Tai vajadzētu pēc iespējas samazināt termiskos tiltus un nodrošināt blīvu logu iestrādi. Termisko tiltu rezultātā samazinās kopējā energoefektivitāte, kā arī vienlaicīgi var rasties problēmas ar ūdens kondensēšanos un pelējumu dzīvokļos.

Ēkā ar dabiskās ventilācijas sistēmu vai nosūces mehānisko ventilācijas sistēmu, visiem logiem ir jābūt aprīkoti ar gaisa pieplūdes atverēm, kas ļauj nodrošināt svaiga gaisa apmaiņu ēkā.

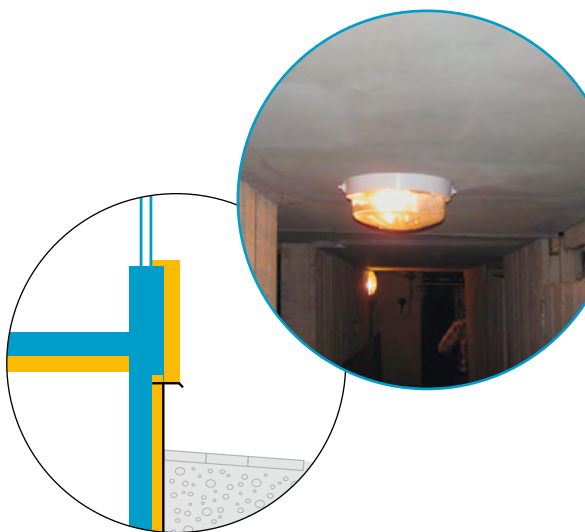


Kreisajā pusē – jauno logu uzstādīšana atjaunošanas projektā (Latvijā); Labajā pusē – logu uzstādīšanas iespēju analīze būvprojekta izstrādes stadijā, lai pēc iespējas samazinātu termiskos tiltus.

PAGRABS

Pagraba griestu siltināšana ir īpaši piemērots risinājums aukstiem, neapkurinātiem pagrabiem. Lai īstenotu šo pasākumu, ir ļoti svarīgi vispirms atbrīvot pagrabu, lai siltumizolācijas plātnes varētu brīvi piestiprināt pie pārseguma. Tāpat siltumizolācijas uzstādīšanu nedrīkst apgrūtināt ne elektrības vadi, ne apgaismojuma punkti un sadales kanāli. Tie ir jānoņem vai atbilstoši jāiegulda siltumizolācijas slānī.

Visizplatītākā siltumizolācijas slāņa uzklāšanas metode uz pagraba pārseguma ir siltinājums ar apmetumu



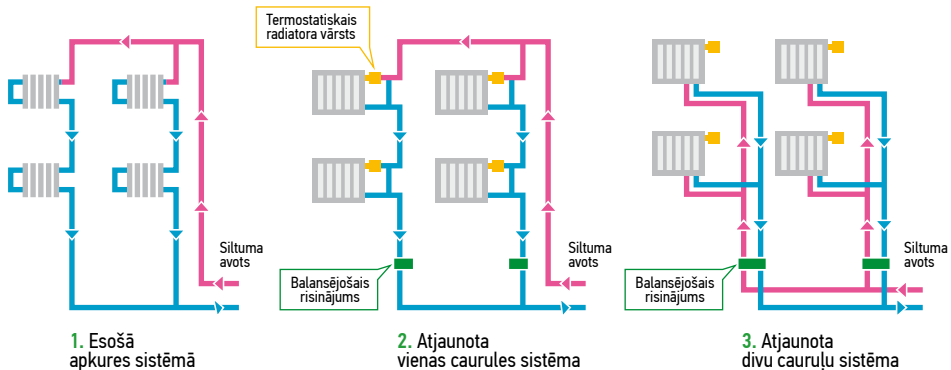
Pagraba pārseguma siltināšana

1.2. APKURES SISTĒMA

Lielākā daļa Latvijā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku ir aprīkotas ar viencauruļu apkures sistēmām bez apvadkanāla vai plūsmas kontroles. Šīs sistēmas lielākoties ir novecojušas, un tām ir nepieciešami ievērojami uzlabojumi. Šo sistēmu atjaunošanai pastāv divi risinājumi:

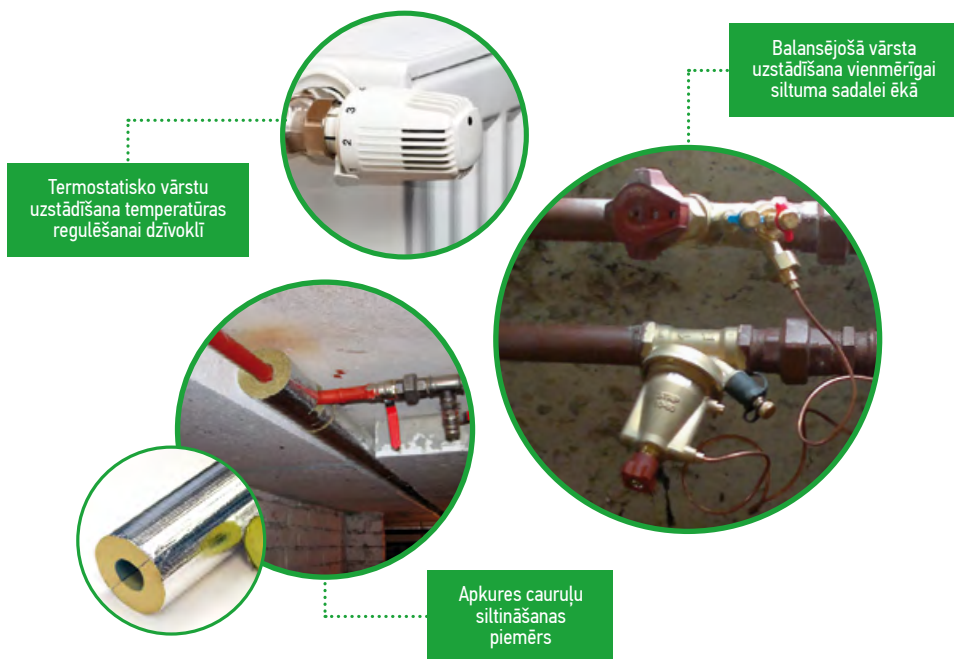
- siltumapgādes sistēmas atjaunošana, izmantojot to pašu vienas caurules konfigurāciju,
- divu cauruļu sistēmu uzstādīšana ar horizontālo siltumenerģijas sadali uz dzīvokļiem.

Vairumā gadījumu apkures sistēmu ir ieteicams atjaunot, izvēloties vienas caurules konfigurāciju, jo tā nodrošina labu siltuma kontroli un sadali starp dzīvokļiem, kā arī izmaksas ir pieņemamas. Galvenais šī risinājuma ierobežojums ir uzskaitē, jo individuāla siltumenerģijas patēriņa uzskaitē katrā dzīvoklī nav iespējama.



Ēku apkures sistēmu atjaunošana – pamata risinājumi

Neatkarīgi no sistēmas konfigurācijas, renovējot siltumapgādes sistēmu, visi galvenie sadales cauruļvadi pagrabā un tehniskajos bēniņos ir jānosiltina, izmantojot speciālus tehniskus siltumizolācijas risinājumus. Sistēmā ir arī jāuzstāda termostatiskie radiatoru vārsti un piemēroti balansējošie vārsti vienmērīgai temperatūras sadalei visā ēkā.



1.3. KARSTĀ ŪDENS APGĀDES SISTĒMA

Vairums esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku Latvijā ir aprīkotas ar centralizētu karstā ūdens apgādes sistēmu. Šo sistēmu cirkulācijas loki arī tiek izmantoti apkurei vannas istabā. Sistēmas nereti ir visai sliktā tehniskā stāvoklī, un to siltuma zudumi ir ievērojami.

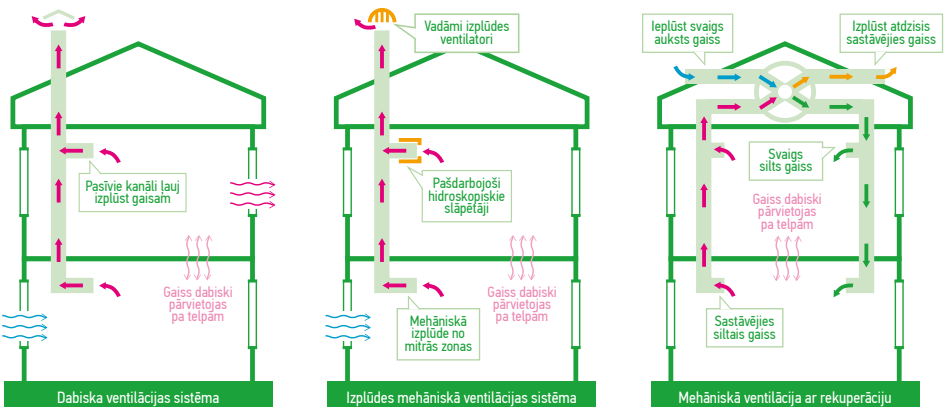
Visaptverošās atjaunošanas projekta ietvaros šī sistēma arī tiek atjaunota. Pastāv vismaz divi risinājumi:

- Esošā sistēma tiek demontēta. Vannas istabas dvieļu turētāji tiek pieslēgti pie dzīvokļu siltumapgādes sistēmas, un tiek uzstādīta jauna karstā ūdens sistēma. Jaunā sistēma tiek projektēta tā, lai līdz minimumam samazinātu cauruļu diametrus un cirkulācijas loka garumu. Mērķis ir līdz minimumam samazināt ēkas enerģijas patēriņu.
- Esošā sistēma tiek atjaunota, nomainot visas sadales caurules, izmantojot to pašu sistēmas konfigurāciju.

1.4. VENTILĀCIJAS SISTĒMA

Ventilācijas sistēma apgādā telpas ar svaigu gaisu un izvada no tām piesārņoto. Izmēru un veikto funkciju ziņā tās ir ļoti dažādas, bet svarīgas, jo atbilstoša ventilācija nodrošina svaiga gaisa piegādi dzīvoklī, novērš kondesāta un pelējuma rašanos.

Ēkas ventilācijas sistēmas projektam un specifikācijai ir milzīga ietekme uz enerģijas patēriņu. Reizēm dabiskā ventilācija ir vislabākais risinājums, savukārt citos gadījumos nepieciešama mehāniskā ventilācija ar rekuperāciju. Izvēlētais risinājums ir atkarīgs no ēkas tipa, izmantošanas veida un iedzīvotājiem. Energoaudita laikā un projekta izstrādes stadijā ventilācijas iekārtu speciālistiem ir jāidentificē konkrēta, Jūsu ēkai piemērota sistēma, izskatot dažādās iespējas, sākot no pilnībā centralizētām, mehānisko ventilācijas sistēmu ventilācijas sistēmām un beidzot ar decentralizētu hibrīda ventilācijas sistēmu.



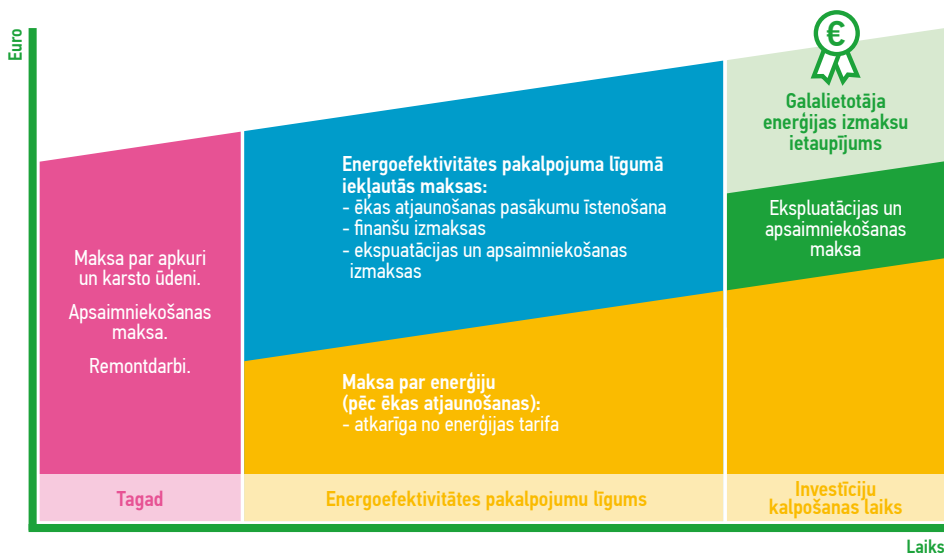
Ēkas ventilācijas pamata risinājumi

KAS IR ENERGOEFEKTIVITĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMS?

2.1. ENERGOEFEKTIVITĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMU SLĒGŠANA KOPUMĀ

Energoefektivitātes pakalpojuma līgums nozīmē nolīgt izpildītāju (energoefektivitātes pakalpojumu sniedzēju - ESKO) ar mērķi uzlabot energoefektivitāti Jūsu ēkā ar garantētu enerģijas ietaupījumu, kas sedz visus (vai daļu) atjaunošanas darbiem nepieciešamos ieguldījumus. Saskaņā ar šo līguma formu ESKO veic Jūsu ēkas izpēti, novērtē enerģijas ietaupījuma līmeni un tad piedāvā īstenot projektu. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma darbības laikā Jūs ievērojami mazāk tērēsiet siltumenerģiju. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma priekšrocība ir tā, ka ESKO garantē Jums enerģijas ietaupījumu, tāpēc Jūs šo zemāko siltumenerģijas patēriņu varat uzskatīt par pašsaprotamu. Ja ietaupījums netiks panākts, ESKO atmaksās Jums nepanākto ietaupījumu un veiks arī darbības, lai par saviem līdzekļiem novērstu problēmu un prognozētos ietaupījumus panāktu.

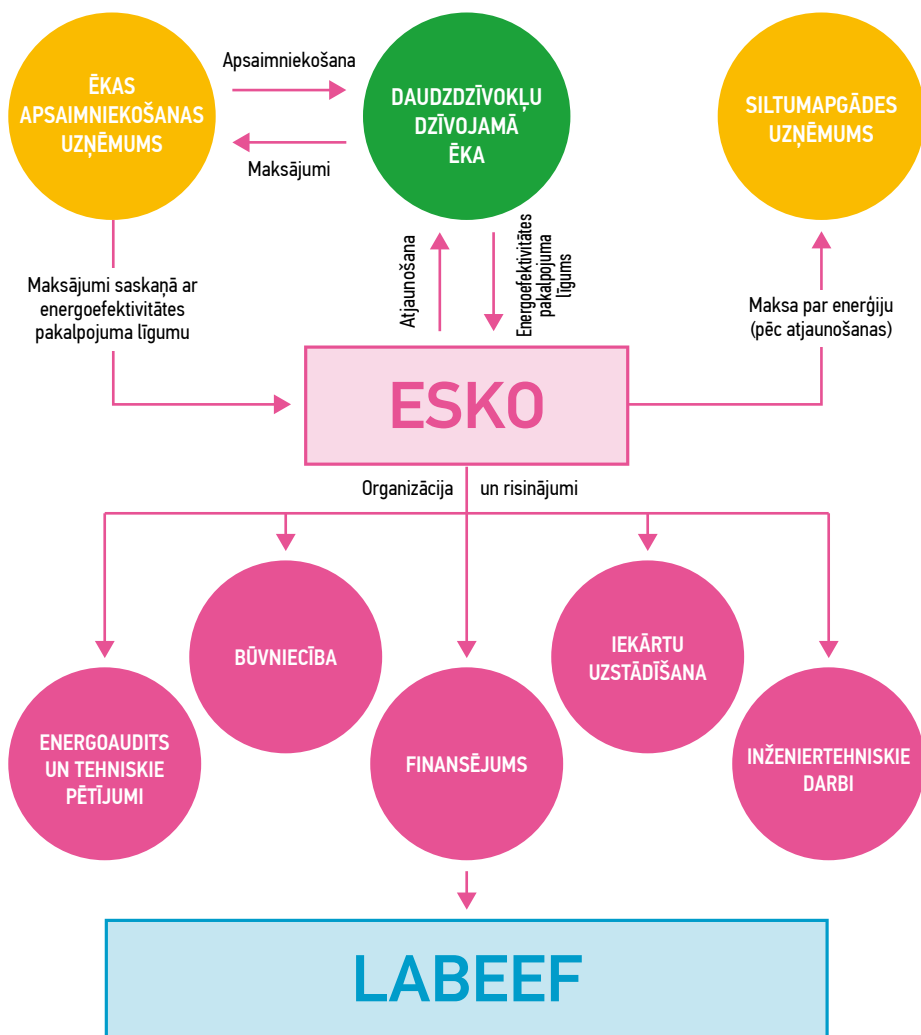
Vienlaikus energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir skaidri norādīti visi maksājumi, kas ietver atjaunošanas darbu investīcijas, projekta finansējuma izmaksas un arī kompensācija par Jūsu ēkā īstenoto pasākumu ekspluatāciju un apkopi.



2.2. GALVENIE RAKSTURLIELUMI

Energiefektivitātes pakalpojuma līguma galvenie raksturlielumi ir šādi:

- Pabeigts pakalpojums: ESKO sniedz Jums visus pakalpojumus, kas nepieciešami, lai Jūsu ēku visaptveroši atjaunotu, sākot ar sākotnējo energoauditu un inženiertehnisko novērtējumu un beidzot ar ekspluatāciju, apkopi, enerģijas ietaupījuma mērījumiem un pārbaudi. Viss vienkopus.
- Nav nepieciešams sākuma kapitāls: ieguldījumi Jūsu ēkas atjaunošanā tiek atmaksāti no enerģijas ietaupījuma un saistītajiem finanšu ietaupījumiem, tāpēc Jums nav jāveic avansa maksājums. ESKO nodrošinās nepieciešamos kapitālieguldījumus, izmantojot pieejamās subsīdijas, komercbanku vai citu specializēto finansētāju vai ieguldītāju finansējumu.
- Riski ir samazināti līdz minimumam: ESKO uzņemas līgumā atrunātos projekta īstenošanas riskus. Tas ir ļoti būtisks aspekts. Ja izmaksu aprēķini ir nepareizi, šo risku uzņemas ESKO.
- Garantētais enerģijas ietaupījums: ESKO garantē līgumā atrunātā ietaupījumu līmeņa sasniegšanu, un tā pienākums ir kompensēt nesasniegtos ietaupījumus. Enerģijas ietaupījumu nosaka atrunātā mērījumu un verifikācijas protokolā visam energiefektivitātes pakalpojuma līguma darbības laikam.
- Veiktspējas un rezultātu kvalitāte: energiefektivitātes pakalpojuma līguma metodoloģija ir vērsta uz rezultātiem, nodrošinot veiktspēju un rezultātus.



2.3. KO JŪS IEGŪSIET

Tas, ko Jūs iegūsiet no energoefektivitātes pakalpojuma līguma, ir aprakstīts līguma sadaļā “Līguma vispārīgie nosacījumi”. Parakstot energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, atbilstoši šajā rokasgrāmatā piedāvātajam līguma variantam (pieejams arī www.sharex.lv), Jūs nolīgsiet uzņēmumu, kas spēj noorganizēt Jūsu ēkas atjaunošanas darbu inženiertehniskos risinājumus, iepirkumus, piegādes, būvniecību un uzstādīšanu, ieregulēšanu, nodošanu ekspluatācijā un finansējumu. Katrs no šiem soļiem ir būtisks projekta posms:

- Inženiertehniskie risinājumi: ietver visas tehniskās dokumentācijas un projekta dokumentācijas sagatavošanu Jūsu ēkas atjaunošanai. Šajā posmā tiek veikts energoaudits, ēkas tehniskā apsekošana, sagatavots būvprojekts un tehniskie projekti apkures, ventilācijas un karstā ūdens sistēmām. Visas šīs darbības jāveic sertificētiem speciālistiem un inženieriem.
- Iepirkumi: ietver būvuzņēmumu un montāžas uzņēmumu atlasi un iekārtu, materiālu un pakalpojumu iepirkumu (piemēram, projekta uzraudzībai, saskaņošanai un vadībai).
- Būvniecība un iekārtu uzstādīšana: ietver faktiskos būvdarbus un dažādu iekārtu uzstādīšanas darbus; šajā projekta posmā plānotie pasākumi tiek īstenoti saskaņā ar projektu.
- Ieregulēšana un nodošana ekspluatācijā: šie ir projekta noslēguma posmi, kad uzstādītās iekārtas un sistēmas tiek pārbaudītas un noregulētas (piemēram, veikta spiediena pārbaude apkures un karstā ūdens sistēmās). Projekts tiek nodots Jums un Jūs saņemat visu dokumentu kopijas un atbildīgās pašvaldības institūcijas izdotu aktu par ēkas nodošanu ekspluatācijā.
- Finansējums: ietver plāna izstrādi nolūkā pilnībā finansēt Jūsu ēkas atjaunošanas projektu. Balstoties uz šajā rokasgrāmatā piedāvāto shēmu, finansējumu pilnībā (100%) nodrošina ESKO. ESKO nodrošina subsīdiju izmantošanu, slēdz darījumus ar komercbankām par apgrozāmā kapitāla aizdevumiem un patur tiesības pārfinansēt Jūsu ēkā veiktos ieguldījumus, izmantojot specializētus finansējuma instrumentus, piemēram, Latvijas Baltijas energoefektivitātes finanšu instrumentu (LABEEF, sīkāku informāciju par finansējumu skatīt 4.nodaļā).

Papildus iepriekšminētajam, Jūs saņemsiet ļoti nozīmīgas līgumiskas garantijas uz visu energoefektivitātes pakalpojuma līguma darbības laiku:

- Garantēts enerģijas ietaupījums: ESKO garantē noteiktu enerģijas ietaupījumu līmeni salīdzinājumā ar iepriekš atrunātajiem klimatiskajiem apstākļiem un Jūsu ēkas enerģijas patēriņu (sākotnējie rādītāji).
- Garantēti kvalitātes standarti: pasākumu kopums atbilst visaptverošai atjaunošanai un visi nepieciešamie darbi ir veikti līdz to pabeigšanai.
- Garantēti komforta standarti: ESKO skaidri atrunā iekštelpu temperatūru līmeņus, karstā ūdens piegādes temperatūru un atbilstošu iekštelpu gaisa kvalitāti.
- Garantēti apkopes standarti: detalizētas apkopes plāns ir daļa no energoefektivitātes pakalpojuma līguma, kas nodrošina, lai atjaunošanas projekta ietvaros veiktie darbi tiktu atbilstoši ekspluatēti un apsaimniekoti visā energoefektivitātes pakalpojuma līguma darbības laikā.
- Energoapgāde: ESKO veicina pietiekamu un efektīvu ēkas energoapgādi.

2.4. CIK JŪS MAKSĀSIET?

PIRMS ATJAUNOŠANAS

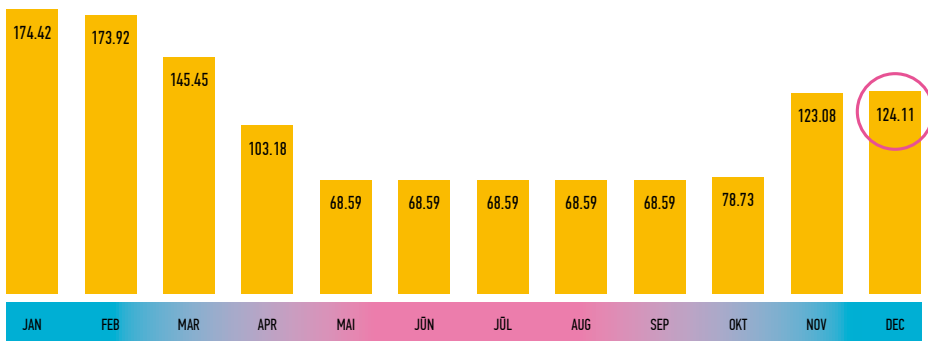
Šobrīd pirms ēkas atjaunošanas Jūs katru mēnesi jau maksājat par vairākiem pakalpojumiem. Šie pakalpojumi ir ļoti būtiski un nepieciešami Jūsu ēkas izmantošanai, ekspluatācijai un apsaimniekošanai. Katru mēnesi Jūs saņemat rēķinu no Jūsu ēkas apsaimniekošanas uzņēmuma vai kooperatīva/biedrības, kurā ietverti tādi izdevumi kā apsaimniekošanas maksa, atkritumu izvešana, neatliekamie remontdarbi un apkure. Jūsu rēķins par decembri varētu izskatīties līdzīgi šim:

Klients:	Rēķina datums:	Periods:	Izrakstītājs:				
Ilze un Jānis	10.01.2016	2015. g. decembris	SIA "Ēkas apsaimniekošanas uzņēmums"				
Adrese:	Rēķina numurs:						
Latvija	040576040478/12						
Pakalpojumi	Vienības cena	Vienību skaits	Summa	Atlaide	PVN 12%	PVN 21%	Kopsumma
Apsaimniekošana							
Apsaimniekošanas maksa	0,49390	54,00 m ²	26,67				26,67
Plānotie neatliekamie remontdarbi	0,17500	54,00 m ²	9,45				9,45
Atkritumu izvešana	1,60568	3 personas	4,82			1,01	5,83
Ūdens un kanalizācija	1,28000	3,5 m ³	4,48			0,94	5,42
Elektroenerģija koplietošanas telpās	1,56746	1 persona	1,57			0,33	1,90
Siltumenerģija							
Apkure	0,91811	54,00 m ²	49,58		5,95		55,53
Karstais ūdens	4,70000	2,5 m ³	11,75		1,41		13,16
Cirkulācijas zudumi	55,00	0,100 MWh	5,50		0,66		6,16
Kopējā aprēķinātā summa							
			113,81		8,02	2,28	124,11

Paldies par Jūsu maksājumu!

Apmaksājāmā summa: 124.11 EUR

Viena gada laikā Jūs saņemat 12 rēķinus. Katru mēnesi summa atšķiras, lielākoties apkures maksājuma dēļ, kas ziemā ir ļoti lieli, rudenī un pavasarī zemāki, bet vasarā vispār nav (attēlā tālāk ar sarkanu punktu atzīmēts decembra mēnesis, kurā maksājuma summa veidojas atbilstoši iepriekš redzamajam rēķinam).



Kopējais viena gada maksājums 54 m² lielam dzīvoklim pirms atjaunošanas (kopā 1265 EUR)

Energoefektivitātes pakalpojuma līgums ietelmē veidu un summu, ko Jūs maksāsit par:

- apkuri,
- karsto ūdeni un
- cirkulācijas zudumiem.

Pēc vispatverošanas atjaunošanas Jūsu ēkas izdevumi par neatliekamajiem remontdarbiem krasi samazināsies. Vairs nebūs tekoša jumta, cauruļvadu noplūžu un tamlīdzīgas problēmas. Neskatoties uz to, Jūs varat un Jūsu ēkai arī vajadzētu uzturēt ēkas apsaimniekošanas rezerves fondu un ievākt naudu turpmākiem ieguldījumiem Jūsu ēkā (piemēram, jaunam liftam, bērnu rotaļlaukumam vai velosipēdu novietnei). No otras puses, arī pēc atjaunošanas Jūs vēl aizvien maksāsit par ēkas apsaimniekošanu, atkritumu izvešanu, ūdeni un kanalizāciju, kā arī par koplietošanas telpu elektroenerģijas patēriņu.

PĒC ĒKAS ATJAUNOŠANAS, KAS ĪSTENOTA AR ENERGOEFECTIVITĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMU

Kad Jūs parakstīsiet energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, ESKO atjaunos Jūsu ēku un sniegs arī garantijas (vairāk skatīt rokasgrāmatas 3.2. un 3.3. sadaļu). Tomēr ESKO tāpat ir jāatmaksā Jūsu ēkas atjaunošanā veiktās investīcijas un jāsaņem taisnīga atlīdzība par saviem pakalpojumiem: tas ir tas, ko dēvē par energoefektivitātes pakalpojuma līguma līgumcenu, kas tiek izteikta konkrētos maksājumos, kas Jums būs turpmāk jāmaksā ESKO:

- Maksa par enerģiju: šajā maksā ir ietvertas apkures un cirkulācijas zudumu izmaksas. Summa nu būs daudz mazāka nekā pirms ēkas atjaunošanas, jo ESKO būs ieguldījis daudz darbu, lai samazinātu enerģijas patēriņu. Visbūtiskākais ir tas, ka Jūs saņemsiet garantiju, ka ESKO atmaksās Jums daļu no Maksas par enerģiju, ja apsolītais ietaupījums netiks panākts. Enerģijas ietaupījums tiek mērīts un pārbaudīts katru gadu.

- Maksa par atjaunošanu: šī maksa ietver atjaunošanas darbus, ieskaitot, piemēram, inženiertehniskās, būvniecības, montāžas, projekta vadības un finansējuma izmaksas.
- Eksploatācijas un apsaimniekošanas maksa: šī maksa sedz izmaksas, kas ESKO radīsies par atjaunošanas darbu eksploatāciju un apsaimniekošanu energoefektivitātes pakalpojuma līguma darbības laikā. Piemēram, ventilācijas sistēmas filtru nomainībai vai fasādes krāsojuma atjaunošanai.

Piedāvātajā energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir arī divas būtiskas izmaiņas:

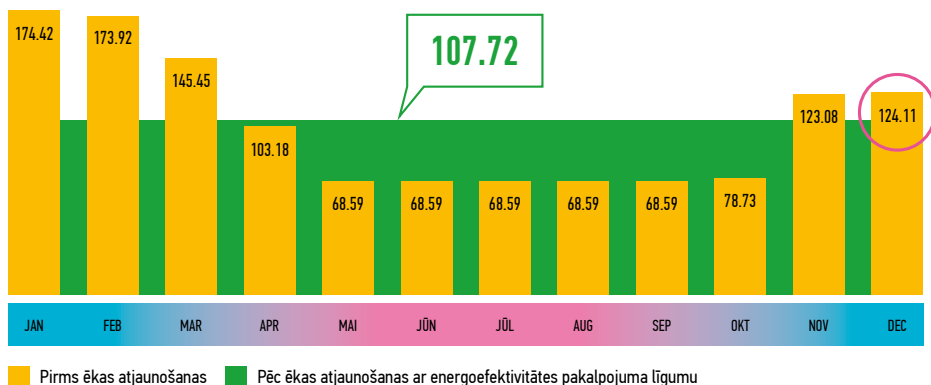
- Karstais ūdens: energoefektivitātes pakalpojuma līgumā maksa par karsto ūdeni tiek iekasēta atbilstoši faktiskajām izmaksām, kas sedz karstā ūdens uzsildīšanu, kamēr šobrīd Latvijā tiek izmantotas dažādas metodikas, lai segtu apkures, karstā ūdens un cirkulācijas zudumu izmaksas. Citiem vārdiem runājot, vairumā gadījumu par karsto ūdeni Jums būs jāmaksā mazāk.
- Izlīdzinātie maksājumi: Jūs, visticamāk, šobrīd maksājat lielus rēķinus ziemā, bet mazus - vasarā, lai gan alga Jums visu gadu ir vienāda. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma priekšrocība ir tāda, ka rēķini Jums visu gadu būs vienādi. Balances aprēķini tiek veikti gada beigās.

Jaunais rēķins par decembra mēnesi pēc ēkas atjaunošanas, balstoties uz energoefektivitātes pakalpojuma līgumu (pieņemot, ka siltumenerģijas apkures tarifs un laika apstākļi ir tādi paši) varētu izskatīties šādi:

Klients:	Rēķina datums::	Periods:	Izrakstītājs:				
Ilze un Jānis	10.01.2018	2017. g. decembris	SIA "Ēkas apsaimniekošanas uzņēmums"				
Adrese:	Rēķina numurs:						
Latvija	040576040478/12						
Pakalpojumi	Vienības cena	Vienību skaits	Summa	Atlaide	PVN 12%	PVN 21%	Kopsumma
Apsaimniekošana							
Apsaimniekošanas maksa	0,49390	54,00 m ²	26,67				26,67
Plānotie neatliekamie remontdarbi	0,05000	54,00 m ²	2,70				2,70
Atkritumu izvešana	1,60568	3 personas	4,82			1,01	5,83
Ūdens un kanalizācija	1,28000	3,5 m ³	4,48			0,94	5,42
Elektroenerģija koplietošanas telpās	1,56746	1 persona	1,57			0,33	1,90
Energoefektivitātes pakalpojuma līgums							
Maksa par enerģiju	0,34765	54,00 m ²	18,77		2,25		21,03
Maksa par atjaunošanu	0,50375	54,00 m ²	27,20				27,20
Eksploatācijas un apsaimniekošanas maksa	0,13670	54,00 m ²	7,38			1,55	8,93
Karstais ūdens	2,87203	2,5 m ³	7,18		0,86		8,04
Kopējā aprēķinātā summa			100,77		3,11	3,83	107,72
Paldies par Jūsu maksājumu!							
Apmaksājamā summa: 107,72 EUR							

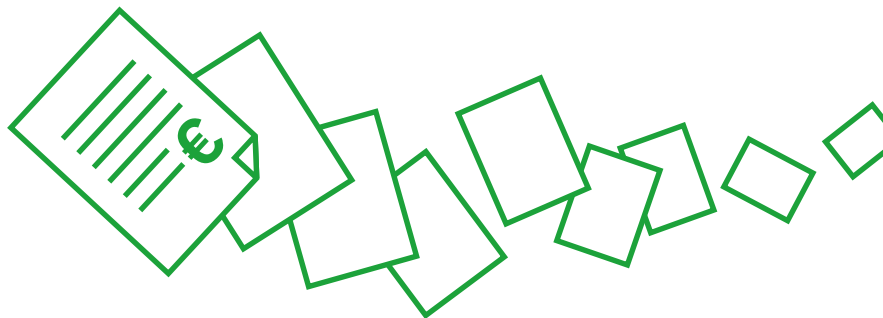
Viena gada laikā Jūs saņemsiet 12 rēķinus, kas nu būs visi vienādi (skat. zaļi iekrāsoto laukumu attēlā zemāk). Šajā konkrētajā piemērā gada kopējās izmaksas pirms un pēc renovācijas nav būtiski mainījušas. Tomēr tas ir saistīts ar investīcijām, kas veiktas Jūsu ēkas atjaunošanas darbos, un siltumenerģijas tarifiem Jūsu pilsētā. Ļoti sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas Maksa par atjaunošanu var vēl vairāk palielināt maksājumus.

No otras puses, esošie siltumenerģijas tarifi ir ļoti zemi, pateicoties zemajām naftas un dabas gāzes patēriņa cenām (2016. gada aprīlī). Energoefektivitātes pakalpojuma līguma īstenošana pasargās Jūs no svārstībām un iespējama krasa siltumenerģijas cenas pieauguma nākotnē.



Kopējais viena gada maksājums 54 m² lielam dzīvoklim pēc atjaunošanas, balstoties uz noslēgto energoefektivitātes pakalpojuma līgumu (kopā 1293 EUR)

Kas attiecas uz energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ietvertajām maksām, lūdzam ievērot, ka Maksa par atjaunošanu ir piesaistīta EURIBOR, kas ir Centrālās bankas noteikta procentu likme. Šī likme atspoguļo naudas izmaksas un ir piesaistīta investīcijām, kas tika veiktas Jūsu ēkā. ESKO nekādā veidā nevar ietekmēt šo rādītāju. Arī Eksploatācijas un apsaimniekošanas maksa tiek katru gadu pārskatīta. Pārreķinā tiek ņemts vērā, ka ar laiku palielinās arī algas un rezerves daļu izmaksas.



ENERGOEFEKTIVĪTĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMA PIEDĀVĀJUMI. KĀ LAI ES TOS NOVĒRTĒJU?



Ko darīt, ja esat saņēmuši dažādus piedāvājumus no dažādiem ESKO? Lai izvēlētos piemērotāko risinājumu, Jums piedāvātie energoefektivitātes pakalpojuma līgumi ir jāizvērtē un jāsalīdzina.

3.1. CIK ILGI MAN BŪS SAISTĪBAS PRET ŠO ESKO?

Pirmais, kas Jums ir jānoskaidro, ir energoefektivitātes pakalpojuma līguma termiņš. Parasti visaptverošas ēkas atjaunošanas gadījumā tas ir 20 vai vairāk gadu. Šis laiks ir nepieciešams, lai atgūtu Jūsu ēkā veiktos ieguldījumus un vienlaikus saglabātu Jūsu ikmēneša maksājumus saprātīgā līmenī. Ja piedāvātajam energoefektivitātes pakalpojumam ir īsāks termiņš, tas nozīmē, ka Jūsu ikmēneša maksājumi būs ievērojami lielāki nekā šobrīd vai arī piedāvājumā ietverts mazāks skaits un tikai ineesīgākie energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi. Tāpat energoefektivitātes pakalpojuma līgums ar pārāk īsu līguma termiņu var neatrisināt visas Jūsu ēkas potenciālās problēmas. Noskaidrojiet līguma darbības termiņu – tam ir jābūt aptuveni 20 gadi.

ENERGOEFEKTIVĪTĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

III punkts, I daļa

www.sharex.lv

LABEEF

3.2. KO IETVER LĪGUMS?

Energoefektivitātes pakalpojuma līgums ir līgums par pabeigtu projektu. Saskaņā ar to Jums ir jāsaņem no A līdz Z atjaunota ēka, un ESKO ir jāapsaimnieko un jāuztur veiktās investīcijas visā līguma darbības laikā.

Tāpēc pēc līguma termiņa noskaidrošanas rūpīgi izpētiet, ko šis līgums ietver. Jums ir jāizpēta informācija par atjaunošanas darbu apjomu un budžetu. Līgumam ir jāsniedz jums detalizēta informācija par:

- projekta izstrādi un vadību;
- būvniecības un iekārtu uzstādīšanas izmaksām;
- projekta uzraudzību.

Atjaunošanas darbu apraksts ļaus Jums izprast, kāda veida pasākumi tiks īstenoti Jūsu ēkā. Visaptverošas atjaunošanas gadījumā piedāvājumam nevajadzētu ietvert vienīgi energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus, piemēram, sienu siltināšanu, veco logu nomaiņu un cauruļvadu siltumizolāciju, bet arī pārbūves darbus – veco apkures cauruļu nomaiņu, ventilācijas sistēmas, balkonu/lodžiju, sienu un jumta remontu un atjaunošanu (skatīt rokasgrāmatas 1.sadaļu).

Energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir jābūt skaidri norādītam būvdarbu laika grafikam, jo īpaši datumiem, kad šie darbi tiks uzsākti un pabeigti. Šī informācija ir ļoti būtiska visiem ēkas iedzīvotājiem, lai Jūs varētu laicīgi sagatavoties un plānot. Piemēram, Jūs saņemsiet informāciju, kad ceļš ap ēku varētu būt aizšķērsots un Jums sava mašīna būs jānovieto kaut kur citur. Uzsākot darbus, ESKO ir jāiesniedz detalizēts izpildes laika grafiks. Tas arī ļaus Jums kontrolēt darbu izpildi.

Ļoti svarīga ir arī norēķinu kārtība. Šī informācija ļaus Jums noskaidrot, kādi būs Jūsu maksājumi nākotnē un kā tie tiks strukturēti. Jaunajiem norēķiniem ir jāietver trīs komponentes, kā rādīts piemērā 2.nodaļā: Maksa par enerģiju, Maksa par atjaunošanu un Eksploatācijas un apsaimniekošanas maksa. Rēķinā papildus jābūt iekļautai maksai par karstā ūdens uzsildīšanu atbilstoši patēriņam. Izvērtējot ESKO piedāvāto norēķinu kārtību, Jums ir jāsaprot, vai piedāvājums atbilst Jūsu finansiālajām iespējām. Ja maksājuma summa ir līdzīga tai, kuru Jūs šobrīd maksājat (mazliet vairāk vai mazliet mazāk), tad šis piedāvājums ir tāds, kuru Jūs varat atļauties, un darījums ir labs. Energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir jābūt sniegtai skaidrai informācijai par to, kā tiek aprēķinātas šīs maksas, lai Jūs varētu pārbaudīt to pareizību.

ENERGOEFEKTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

II punkts, I & IV daļa

1. un 4. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

ENERGOEFEKTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

III punkts, II daļa

5. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

Līgumam ir arī jāinformē Jūs par to, kas notiks, ja maksājumi netiks veikti vai kavēti. Kādas naudas sodu summas tiek paredzētas un kā tās tiks piemērotas. Tāpat jābūt atrunātam, kas notiks ar maksājumiem, kad līguma termiņš beigsies (skat. Energoefektivitātes pakalpojuma līguma sadaļu: Vispārīgie noteikumi un nosacījumi vietnē www.sharex.lv).

3.3. KĀDAS GARANTIJAS LĪGUMS IETVER?

Energoefektivitātes pakalpojuma līguma pamats ir garantijas, kas kā lietussargs pasargā Jūs un Jūsu ēku no nedrošības attiecībā uz iznākumu un iespējamajām problēmām, ar kurām neizbēgami saskaras ēkas atjaunošanas projekts. ESKO ir nepieciešamā pieredze, lai atrisinātu un novērstu visus projekta tehniskos un finanšu riskus, tāpēc tas var sniegt Jums šīs garantijas. Tas ir īstenojis vairākus projektus un atjaunojis līdzīgas ēkas, līdz ar to ESKO zina, kā vislabākajā iespējamajā veidā atrisināt visas iespējamās situācijas. Balstoties uz šo pieredzi, ESKO sniegtajā piedāvājumā Jūsu ēkai ir jābūt atrunātām visām garantijām, kas Jums ir rūpīgi jāizvērtē un jāizprot:

1. **Komforta standarti:** jautājiet ESKO par iekštelpu temperatūru un kā viņi nodrošinās pietiekamu ventilāciju un gaisa apmaiņu Jūsu dzīvoklī.
2. **Enerģijas ietaupījums:** meklējiet lielākā enerģijas ietaupījuma garantiju (piemēram, enerģijas ietaupījuma garantija 55% apmērā ir labāka nekā 50% garantētā enerģijas ietaupījuma). Tomēr šajā gadījumā esiet ļoti piesardzīgi. Garantētais enerģijas ietaupījums tiek aprēķināts, balstoties uz iepriekšēju vienošanos par apstākļiem un siltumenerģijas patēriņu Jūsu ēkā (sākotnējie rādītāji). ESKO piedāvājumiem sākotnējiem rādītājiem ir godīgi jāatspoguļo Jūsu ēkas stāvoklis pirms ēkas atjaunošanas. Pārbaudiet, vai ESKO izmantotie skaitļi atbilst Jūsu rīcībā esošajai informācijai par ēku. Ja Jums ir šaubas, prasiet skaidrojumus ESKO vai savam ēkas apsaimniekošanas uzņēmumam, vai arī prasiet palīdzību neatkarīgam koordinatoram vai konsultantam (www.sharex.lv).
3. **Kvalitātes standarti:** noskaidrojiet ESKO pieredzi šajā sektorā. Prasiet atsauksmes par citiem projektiem un piemēriem, jautājiet, kas ir viņu sadarbības partneri, kas ir materiālu un tehnoloģiju piegādātāji piedāvājumiem. Papildus Jūs varat apmeklēt arī interneta vietni www.transparence.eu un noskaidrot par ESKO uzņēmumiem, kas darbojas saskaņā ar Eiropas Rīcības kodeksu (par to vairāk arī rokasgrāmatas 3.5.nodaļā).
4. **Apkopes standarti:** prasiet ESKO sīku apkopes plānu, kas pilnībā atbilst pieprasītajam maksājumam par ekspluatāciju un apkopi. Tam ir jābūt iekļautam energoefektivitātes pakalpojuma līgumā (skatīt energoefektivitātes pakalpojuma līgumu vietnē www.sharex.lv: 4. pielikumu).

ENERGOEFEKTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

1. pielikums

3. pielikums

4. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

5. Energoapgāde: jautājiet ESKO, kā tiks apsaimniekota siltumapgādes sistēma, kādas ir attiecības ar vietējo siltumapgādes uzņēmumu, kā viņi reaģēs piegāžu pārtraukuma gadījumos.

Enerģijas ietaupījums ir energoefektivitātes pakalpojuma līguma galvenā garantija. Līgumā ir jābūt ietvertai kvantitatīvi izmērāmai garantijai attiecībā uz enerģijas ietaupījumu, balstoties uz skaidru izpratni par Jūsu ēkas enerģijas vēsturisko patēriņu (sauktu Sākotnējie rādītāji). Līdz ar piedāvāto enerģijas ietaupījuma apjomu, energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir jābūt ietvertam detalizētam aprakstam, kā šis ietaupījums tiek mērīts un pārbaudīts. Tam būtu jābalstās uz labi zināmu protokolu un procedūrām, piemēram IPMVP [<http://evo-world.org/en/>]. Ja ESKO nepanāk garantēto enerģijas ietaupījumu, energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir jānorāda veidi, kā ESKO atmaksās Jums starpību!

Kvalitātes normas ir ļoti nozīmīgas. Pēc būtības tās ir dabiska energoefektivitātes pakalpojuma līguma sastāvdaļa, jo izpildītājs sniedz Jums garantiju attiecībā uz enerģijas ietaupījumu, un tas nozīmē, ka atjaunošanas darbi ir jāveic tādā līmenī, lai piedāvātais ietaupījums un visas citas garantijas tiktu izpildītas. ESKO ir jāapliecina atjaunošanas darbu kvalitāte un jāiesniedz grafiks, saskaņā ar kuru tas veiks visu ēkā īstenoto pasākumu apkopi līguma darbības termiņā. Tajā vajadzētu būt ietvertam apkopes darbu un līguma termiņā veikto darbu aprakstam un darbiem, par kuriem ESKO nav finansiāli atbildīgs (piemēram, vandālisma gadījumiem, skrāpējumiem, kurus radījuši iedzīvotāji, ejot gar sienām u.c.).

ESKO tāpat nodrošina, lai darbi atbilstu drošības un veselības normām. Tas nozīmē, ka atjaunošanas darbi tāpat aptver: ventilācijas sistēmu, lai nodrošinātu nepieciešamo gaisa apmaiņu, ārējā apgaismojuma uzlabošanu un jumta un balkonu/lodžiju remontu, vai avārijas izeju ugunsgrēka gadījumiem sakārtošanu.

Siltums un komforts ir vēl viena garantija, kuru ESKO vajadzētu Jums sniegt. Tas varētu nozīmēt, ka ESKO garantē, piemēram, Jūsu istabu vidējo temperatūru. Tam vajadzētu būt skaidri atrunātam piedāvājumā, līdz ar metodi šā pasākuma pārbaudei.

Līgumā tāpat ir jābūt norādītiem nosacījumiem un termiņam, kādā ESKO ir jānovērš jebkādi iespējamie defekti saskaņā ar garantiju. Šiem nosacījumiem ir jāietver apraksts par to, kurš ir jāinformē par konstatētajiem defektiem un kā ir jāinformē pakalpojuma sniedzējs. Šajos nosacījumos ir arī skaidri jānorāda, kādus defektus novērš energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējs.

3.4. CIK ILGSTOŠAS UN KONKRĒTAS IR ŠIS GARANTIJAS?

Papildus Jums vajadzētu rūpīgi pārbaudīt, vai garantijas atbilst paredzētajam līguma termiņam. Garantiju termiņam vajadzētu sakrist ar līguma termiņu. Citiem vārdiem runājot, ja energoefektivitātes pakalpojuma līguma termiņš ir 20 gadi, arī visām garantijām jābūt uz 20 gadiem.

Tāpat pārliecinieties, ka katra garantija ir skaidri un konkrēti aprakstīta. Ja ir minētas summas un konkrēti skaitļi, tad Jums nesaskaņu gadījumā ir pierādījums un atsaucis avots. Ja ESKO piedāvājumā nekas konkrēti nav norādīts, tad Jūs līguma laikā nevarat iebilst, piemēram, ja istabas temperatūra ir 17 vai 18°C.

3.5. EIROPAS RĪCĪBAS KODEKSS

Eiropas Rīcības kodeksā ir definētas pamatvērtības un principi, kas ir pamats veiksmīgai, profesionālai un caurskatāmai projektu īstenošanai, balstoties uz energoefektivitātes pakalpojuma līgumu Eiropas valstīs. Kodeksā ir definēti principi un darbības, kas profesionāliem energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējiem ir jāievēro. Latvijas nacionālā administratora (šobrīd Ēku saglabāšanas un energotaupības birojs) interneta vietnē Jūs atradīsiet tos energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējus, kuri ir parakstījuši Kodeksu un ievēro tā principus [<http://ekubirojs.lv/lv/epc-2/#header-epc-certifier>].

Eiropas Rīcības kodekss ir arī neatņemama LABEEF Energoefektivitātes pakalpojuma līguma daļa, kas pieejama www.sharex.lv: Vispārīgie noteikumi un nosacījumi.



ENERGOEFEKTIVITĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMA FINANSĒJUMS. KO MAN VAJADZĒTU ZINĀT?

4.1. KĀDS IR FINANSĒJUMA PLĀNS?

Jūsu ēkas visaptverošai atjaunošanai būs nepieciešami naudas līdzekļi, lai finansētu tehnisko projektu izstrādi (inženiertehnisko risinājumu projektus, auditu u.c.), būvdarbus (materiālu un iekārtu iepirkumiem, darbaspēka apmaksai) un projekta vadību. Finanšu plānā ietverti energoefektivitātes pakalpojuma līguma galvenie ekonomiskie rādītāji un skaidrots šo naudas līdzekļu ieguves avots.

ENERGOEFEKTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

1. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

4.2. KĀ ESKO FINANSĒ JŪSU PROJEKTU?

Finansējums vienmēr ir milzīgs šķērslis daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku iedzīvotājiem uzsākt to atjaunošanu. Izvēloties slēgt energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, ESKO parūpēsies par šo aspektu. ESKO ir atbildīgs par nepieciešamo finansējumu avotu atrašanu atjaunošanas darbiem. No Jums netiks prasīts veikt tūlītējus ieguldījumus projekta izstrādē vai citām vajadzībām (energoauditam, tehniskai apsekošanai, projektēšanai u.c.), ko organizēs ESKO. Tomēr, ja šajā procesā Jūs pārdomāsi, pat pirms ir uzsākti atjaunošanas darbi, ESKO ir tiesības lūgt Jums kompensēt projekta izstrādes izmaksas. Tomēr tām ir jābūt skaidri norādītām piedāvātajā energoefektivitātes pakalpojuma līgumā un neatņemamai daļai no parakstītā līguma.

No kurienes tad īsti tiek iegūta nauda? Daļu no ieguldījumiem var segt subsīdijas. Šobrīd (2016. gada aprīlī) Latvijā ir pieejama atbalsta programma, kas būs daļa no finansējuma plāna.

Bet kā ar pārējo naudu? ESKO reti izmanto vienīgi pašu kapitālu (vienkāršiem vārdiem runājot, savu naudu) vai arī izmantos to pēc iespējas mazāk. Pašu kapitāla izmantošana ierobežo energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju spējas ilgtspējīgā veidā īstenot projektus, jo arī

ESKO maciņš ir ierobežots, tāpat kā Jūsu. Tāpēc šāda veida projektu finansēšanai viņi lielākoties meklēs aizņēmumu bankā. Šajā gadījumā Jūsu projektu finansē trešā persona, kas var būt arī finanšu iestāde, kā piemēram, komercbanka. ESKO tādējādi projektu nefinansē no saviem iekšējiem resursiem, ja vien to nepieprasa izvēlētā finanšu iestāde. Finanšu iestāde, iespējams, prasīs tiesības uz enerģijas ietaupījumu vai varētu prasīt citu nodrošinājumu no ESKO. Tā arī prasīs maksu par finansējuma nodrošinājumu un savai aizdotajai naudai piemēros procentu likmes.

Kad ESKO ir aizņēmējs, Jūs tiekiet pasargāti no ēkas atjaunošanas projekta finansiālajiem riskiem, jo ESKO nodrošinātā garantētā enerģijas ietaupījuma pamatā ir pati ēkas atjaunošana vai to no savas bilances sedz ESKO, tāpēc parāds parādās kāda cita grāmatvedības uzskaitē, nevis Jūsējā!

4.3. KĀ ESKO ATMAKSĀ BANKAI?

Vairums ESKO aizņemsies naudu no finanšu iestādes (piemēram, komercbankas), lai viņi varētu iepirkt materiālus, iekārtas un spētu samaksāt strādniekiem par Jūsu ēkas atjaunošanu. Tomēr banka sagaida, ka tās nauda tiks atmaksāta savlaicīgi un ar nolīgtajiem procentiem. ESKO ir pārliecināts par enerģijas ietaupījumu, ko tas var panākt, bet attiecībā uz aizņēmuma atmaksu bankai tas paļaujas uz Jūsu savlaicīgajiem maksājumiem. Tāpēc, lai ESKO savlaicīgi atmaksātu bankai naudu, tam ir nepieciešams iekasēt no Jums rokasgrāmatas 2.nodaļā aprakstītos maksājumus, jo īpaši Maksu par atjaunošanu.

4.4. KĀDA IR SUBSĪDIJU NOZĪME?

Subsīdija vai dotācija ir viens no finansējuma avotiem. Subsīdiju summa un veids ir atkarīgs no konkrētās programmas nosacījumiem. Dotācija var palīdzēt samazināt naudas summu, kas būs nepieciešama Jūsu ēkas atjaunošanas projekta īstenošanai, izmantojot energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, salīdzinājumā ar situāciju bez dotācijas. Tas nozīmē, ka atmaksas termiņš būs īsāks vai arī Jūs varēsiet projektā iekļaut vairāk pasākumu.

4.5. KAS IR FORFEITINGS, KĀPĒC TAS IR IETVERTS LĪGUMĀ?

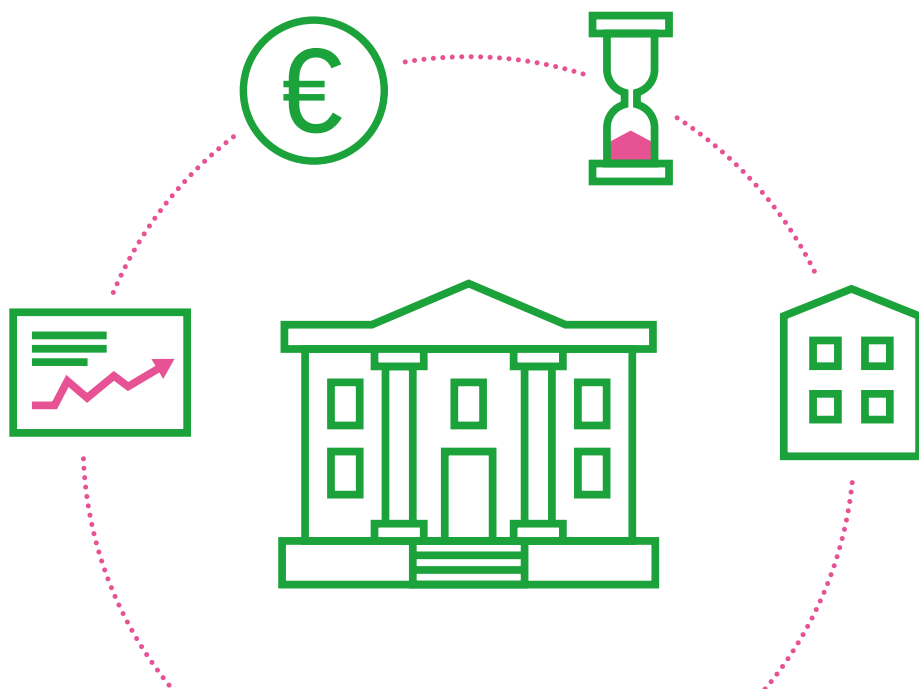
Ļoti vienkāršiem vārdiem runājot, forfeitings nozīmē, ka finanšu iestāde (parasti LABEEF) nopērk no energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēja Jūsu nākotnes maksājumus, par kuriem panākta vienošanās energoefektivitātes pakalpojuma līgumā. Tādējādi energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējs saņems pietiekamus naudas līdzekļus, lai atmaksātu tai piešķirto aizdevumu Jūsu ēkas atjaunošanai, bet LABEEF turpmāk saņems Jūsu ikmēneša maksājumu.

Šim darījumam, kas var šķīst visai sarežģīts, ir vairāki būtiski iemesli:

1. Pateicoties šim darījumam, energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējs var atdot komercbankas aizdoto naudu. Tas ir svarīgi, jo komercbanka parasti aizdod naudu uzņēmumam uz īsu termiņu, savukārt energoefektivitātes pakalpojuma līguma termiņš ir 20 gadi. Ar šī darījuma palīdzību ESKO veic ārpusbilances ieguldījumu Jūsu ēkā, ierakstot to LABEEF grāmatvedības uzskaites dokumentos. Pēc šī darījuma energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējs var turpināt atjaunot Jūsu kaimiņu un citas ēkas, izmantojot tādu pašu principu kā Jūsu gadījumā. Ja šīs iespējas nebūtu, ESKO būtu jāgaida 20 gadi, lai atjaunotu nākamo ēku.
2. Pateicoties šim darījumam, LABEEF nopērk ilgtermiņa ieņēmumus. Fonds tā rīkosies attiecībā uz visiem energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējiem un ēkām, kuru atjaunošanai izmantots energoefektivitātes pakalpojuma līgums. Noteiktā brīdī visi šie energoefektivitātes pakalpojuma līgumi, kas tiek nopirkti Latvijā no dažādiem energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējiem, var tikt nodoti Pensiju fondam. Latvijai tas ir ļoti noderīgi, jo fonds iegulda Latvijā ar Jūsu maksājumu starpniecību, un Jūsu ēka pēc dažiem gadiem var apmaksāt dažu Latvijas pensionāru pensiju!

Tomēr no praktiskā viedokļa Jūs patiesībā nemaz nepamanīsiet forfeitinga darījumu. Katru mēnesi Jūs vienkārši turpināsiet saņemt rēķinus, ar vai bez forfeitinga. Tomēr, ja tāds darījums notiks, ESKO būs pienākums informēt Jūs.

Tāpat, un tas ir ļoti svarīgi, ar vai bez forfeitinga visas energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ietvertās saistības un sniegtās garantijas paliek nemainīgas!



KAS MAN JĀJAUTĀ ATTĪSTĪTĀJAM, KAS PIEDĀVĀ ĒKU ATJAUNOT?

”

Pirms Jūs sākat, Jums un visiem Jūsu ēkas dzīvokļu īpašniekiem ir jābūt nepārprotamai vienprātībai par to, ko Jūs vēlaties panākt. Vai tā ir vienkārši ēkas atjaunošana, nodrošinot enerģijas ietaupījumu un izmantojot subsīdijas? Vai arī Jūs patiesībā sagaidāt kaut ko vairāk? Vai ir kādi papildus darbi, kurus Jūs uzskatāt par būtiskiem (lifta atjaunošana vai pat lifta ierīkošana) un vai iedzīvotāji vienprātīgi atbalsta šo darbu apmaksu?

Tiklīdz Jūs esat nonākuši pie vienprātīga lēmuma un izpratnes, kāda veida ēkā Jūs vēlaties turpmāk dzīvot, ir laiks sākt rīkoties un uzsākt projekta īstenošanu.

Ja gribat atjaunot savu ēku, pastāv daudz iespēju, kā Jūs to varat izdarīt: piemēram, procesu var organizēt Jūsu ēkas apsaimniekošanas uzņēmums vai arī Jūsu mājas vecākais uzņemsies vadību un nolīgs konsultantu, kas palīdzēs šajā procesā. Vai arī, rokasgrāmatas iedrošināti, Jūs varat aicināt slēgt energoefektivitātes pakalpojuma līgumu. Šajā brīdī Jums ir jāparūpējas par dažiem būtiskiem aspektiem.

5.1. NEATKARĪGI NO MODEĻIEM

Neatkarīgi no veida, kuru Jūs izvēlēsieties savas ēkas atjaunošanai, Jums ir jānodrošina, lai visi šī procesa ietvaros nolīgtie uzņēmumi:

- veidotu ilgtermiņa, godīgas un atklātas attiecības ar Jums, ieskaitot skaidru un regulāru saziņu par projekta attīstības gaitu un jebkādiem jautājumiem, kas Jums var rasties;
- visas darbības ēkas atjaunošanas procesā veiktu droši un likumīgi;
- izvēlētos ekonomiski izdevīgus risinājumus;
- nodrošinātu kvalificētu personālu projekta izstrādē un īstenošanā;
- nodrošinātu augstu kvalitāti un rūpīgi izpildītu darbus visos projekta īstenošanas posmos.

5.2. PAPILDUS JAUTĀJUMI ESKO

Ja izvēlaties energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju, tad Jums ir jāpārlicinās, ka izvēlētajam uzņēmumam ir nepieciešamā pieredze projektu sagatavošanā (pašvaldības izsniegtas atļaujas, laba sadarbība ar Jūsu siltumapgādes uzņēmumu un namu apsaimniekošanas uzņēmumu), kā arī tas pienācīgi dara savu darbu, piemēram, visas darbības atjaunošanas procesa ietvaros veic droši un likumīgi, un visbeidzot nodrošina Jums atbalstu visa līguma darbības laikā. Tāpat jautāriet citu uzņēmumu un banku atsauksmes.

Ir jābūt skaidram, ka ESKO izvēlēsies un īstenos ekonomiski izdevīgus risinājumus un patiesi uzņemsies izpildes riskus.

ESKO ir jābūt spējīgam sniegt pārskatu par ēkas stāvokli, iesniegt rūpīgu analīzi par enerģijas lietojumu un izdevumiem, sagatavot tehniskos risinājumus esošā stāvokļa uzlabošanai, aprēķināt enerģijas un izmaksu ietaupījumu un projekta lietderīgumu (saimniecisko izdevīgumu).

Tas ietver detalizētu skaidrojumu par uzņēmuma izpratni attiecībā uz garantijām, kas aprakstītas rokasgrāmatas nākamajā nodaļā. To nolūks ir gādāt par Jūsu veselības aizsardzību, Jūsu drošību, Jūsu komfortu un Jūsu naudu, sniedzot vislabāko pakalpojumu par piemērotāko cenu. Cenā ir iekļautas finansējuma un ilgtermiņa apkopes izmaksas, kas nodrošinās garantētā ietaupījuma uzturēšanu, izmantojot vispārpieņemtos mērījumu un verifikācijas standartus.

Energoefektivitātes pakalpojuma līgums ir balstīts uz sadarbību, saziņu un uzticību starp Jums un energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju. Ja trūkst kāds no šiem elementiem, tas novedīs pie pārpratumiem un strīdiem. Jūs meklējat ilgtermiņa partneri. ESKO ir jāatbalsta Jūsu mērķis izveidot tādu ēku un mājas, ar kurām Jūs gribat lepoties. Un vienlaikus ir jāspēj un jāgrib uzņemt ilgstošas saistības: ESKO būs atbildīgs par Jūsu ēku nākamos 20 gadus!

Labs rādītājs ir ESKO gatavība sarežģītiem projektiem un brīžiem, kad viss nenorit pēc plāna. Nekas nekad nenorit tā, kā plānots projekta nodošanas posmā vai ietaupījuma mērījumu un pārbaūžu, apkopes posmos. Tieši tad Jums ir vajadzīgs tāds energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējs, kuram vispirms rūpēs Jūsu intereses.

Jūs meklējat arī tādu ESKO, kas būs gatavs ar Jums sazināties un komunicēt. Jūs gribat zināt, cik bieži viņi sazināsies, kā viņi sazināsies un kurš būs atbildīgs par Jūsu ēkas projekta koordinēšanu.

Jūs gribat zināt, kāda ir ESKO pieredze visaptverošā atjaunošanā. Kā viņi novērtēs vispiemērotākos risinājumus Jūsu ēkas atjaunošanā? Vai ESKO var uzrādīt atsauksmes?

Un tad dodieties uz citām ēkām Jūsu pilsētā vai citās pašvaldībās un jautājiet! Lūk, daži vienkārši jautājumi:

- Vai jūs atkal nolīgtu šo ESKO?
- Vai jūs bijāt apmierināti ar darbu kvalitāti?
- Kā ESKO nodrošināja ikdienas uzkopšanas darbus?
- Vai ar ESKO bija viegli sarunāties?
- Kā ESKO tika galā ar nesaskaņām un darbu izmaiņām?
- Vai darbs tika pabeigts termiņā un atbilstoši nolīgtajam? Ja nē, kāpēc ne?



ESMU PĀRLIECINĀTS. KO TĀLĀK?

” Ja Jūs esat pārliecināts par Jūsu ēkas visaptverošu atjaunošanu, izmantojot energoefektivitātes pakalpojuma līgumu, lūk, daži padomi nākamajiem soļiem!

6.1. SAZINIETIES AR ESKO

Pēc uzrunāšanas ESKO uzdos Jums dažus pamatjautājumus un izteiks dažus lūgumus. Piemēram, ESKO prasīs datus par enerģijas patēriņu Jūsu ēkā, apmeklēs un veiks Jūsu ēkas sākotnējo novērtējumu, pārbaudīs maksājumu disciplīnu (ja Jūsu ēkai ir ļoti daudz parādu, ir laiks tos samaksāt, pirms runāt par atjaunošanu). ESKO tāpat lūgs aktīvo dzīvokļu īpašnieku (piemēram, ēkas vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīva pārstāvju), apsaimniekošanas uzņēmuma un siltumapgādes uzņēmuma kontaktinformāciju.

Balstoties uz šo sākotnējo informāciju, ESKO sagatavos nesaistošu projekta piedāvājumu Jūsu ēkai, kas ietvers: enerģijas ietaupījuma aplēses, garantijas, ko tas ir gatavs sniegt, visu piedāvāto ēkas atjaunošanas pasākumu sarakstu, sākotnējo izmaksu tāmi un energoefektivitātes pakalpojuma līguma projektu izskatīšanai.

Ar ESKO Jūs varat sazināties pa tālruni, izmantojot saziņas veidlapu internetā, pa e-pastu vai vienojoties par vizīti tā birojā.



6.2. SASAUCIET PIRMO KOPSAPULCI

Pirmā kopsapulce ir jāorganizē, lai visus dzīvokļu īpašniekus iepazīstinātu ar ideju. Svarīgi, lai visi dzīvokļu īpašnieki tiktu informēti un uzaicināti. Ideālā gadījumā katrs mājokļa īpašnieks savā pastkastītē saņemtu sākotnējo informāciju par ESKO, piedāvājuma projektu un uzaicinājumu uz kopsapulci. Var sagatavot un uzstādīt informatīvu afišu uz informācijas dēļa ēkas priekšnamā līdztekus katra dzīvokļa apmeklējumam. Lai labāk sazinātos ar visiem ēkas dzīvokļu īpašniekiem, noderīgi ir izmantot arī citas informācijas izplatīšanas platformas un datu nesējus, piemēram, interneta vietni, e-pastu un sociālos tīklus (piemēram, draugiem.lv, Twitter, Facebook u.c.).

Ieteicams sazināties un par pirmo kopsapulci informēt visus iedzīvotājus, jo tā ir pirmā iespēja uzsākt plašāku sarunu un uzzināt par konkrētām problēmām ēkā. Ja ēkai nav oficiālas dzīvokļu īpašnieku institūcijas – mājas pilnvarotās personas (piem., mājas vecākais) vai dzīvokļu īpašnieku biedrība (DzĪB) – kas pārstāvētu ēku, šī ir lieliska iespēja šādu institūciju izveidot. Izvirzot ievēlēšanai tajā, piemēram, vismaz trīs valdes locekļus, no kuriem viens būs valdes priekšsēdētājs (mājas vecākais). Valdes locekļu skaits varētu būt atšķirīgs, tas būs atkarīgs no dzīvokļu un sekciju skaita konkrētajā ēkā.

Pirmajā kopsapulcē visbiežāk tiek apspriesti un skaidroti energoefektivitātes pakalpojuma līguma galvenie principi un ESKO sākotnējais piedāvājums. Šīs sapulces laikā noteikti vajadzētu apspriest arī iespēju izveidot ēkas dzīvokļu īpašnieku tiesiskās pārstāvniecības formu (mājas pilnvarotā persona vai DzĪB), ja tādas jau nav.

Sapulces noslēgumā Jums vajadzētu sagaidīt, ka virkne ļoti aktīvu dzīvokļu īpašnieku (parasti daži tādi atrodas), mēģinās apturēt projektu. Pēc šīs sapulces Jums nevajadzētu iespaidoties no viņu negatīvajām darbībām, bet pieņemt pašiem savu lēmumu. Ja Jums ir šaubas, prasiet informāciju neatkarīgās struktūrās, piemēram, Jūsu pašvaldībā, vietējā enerģētikas aģentūrā vai Ēku Saglabāšanas un energotaupības birojā – ESEB [www.ekubirojs.lv/]. Šo institūciju pārstāvji spēs sniegt Jums profesionālu informāciju un palīdzēt ar padomu.



6.3. SASAUCIET OTRU KOPSAPULCI

Pēc pirmās sapulces, kur apspriesta un sniegta pamatinformācija par projektu, tiek sasaukta otrā sapulce. Šajā otrajā kopsapulcē ir laiks pieņemt lēmumus, jo īpaši:

- jāpieņem lēmums par ēkas visaptverošu atjaunošanu;
- jāpiešķir ēkas tiesiskajam pārstāvim un energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējam pilnvarojums īstenot ēkas atjaunošanas projektu, izmantojot piedāvāto energoefektivitātes pakalpojuma līgumu.

Ēkas ievēlētājam pārstāvim (ar padomes atbalstu) būs pienākums formāli saskaņot visas energoefektivitātes pakalpojuma līgumā un nesaistošajā priekšlikumā ietverto nosacījumu detaļas (aplēsto enerģijas ietaupījumu, piedāvātās garantijas, visu piedāvāto ēkas atjaunošanas pasākumu sarakstu, sākotnējās izmaksu aplēses u.c.).

Pamatojoties uz Latvijas Dzīvokļa īpašuma likumu, to var panākt tiešā balsojumā sapulces laikā vai vēlāk aptaujas anketā.

Papildus ir nepieciešams veikt parakstu uz kopsapulcē izdotā protokola juridisko pārbaudi Zemesgrāmatā. Šī darbība ir nepieciešama, lai pārliecinātos, ka personām kopsapulcē ir atbilstošas pilnvaras parakstīt protokolu.

Kā dzīvokļa īpašnieks, lūdzu, pārliecinieties, lai kopsapulces protokols vai aptaujas anketas parakstītu tās personas, kuras ir reģistrētas Zemesgrāmatā! Tikai Zemesgrāmatā norādītajiem dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības balsot.

ENERGOEFEKTIVĀTES PAKALPOJUMA LĪGUMS PARAKSTĪTS. KAS TAGAD GAIDĀMS?

”

Pēc tam, kad Jūs esat piekrituši energoefektivitātes pakalpojuma līguma noteikumiem un Jūs esat to parakstījuši, projekta īstenošana tiks uzsākta pēc iespējas ātrāk. Tālāk seko trīs galvenie posmi:

- projekta izstrāde;
- būvdarbi un montāžas darbi;
- ekspluatācija un apkope.

Būvniecības un
montāžas darbi
Ideālā gadījumā
3-6 mēneši



Viss enerģijas
ietaupījums nu
pieder Jums

10 gadi



Būvdarbi ir pabeigti, tagad
ekspluatācija un apkope visā
projekta darbības laikā
nodrošinās patīkamu atmosfēru
un energoefektivitāti Jūsu ēkā

20 gadi

Jūs parakstījāt
energoefektivitātes
pakalpojuma līgumu
Terminš ir atkarīgs
no Jums



ESKO izstrādā
projektu un piesaista
finansējumu

Aptuveni 3 mēneši

7.1. PROJEKTA IZSTRĀDE. KAS TAS IR?

Jūsu ēkas visaptveroša atjaunošana ir sarežģīts un daudzdisciplinārs process, kurā jāiesaista dažādi speciālisti un eksperti: inženieri, ekonomisti, juristi un pieredzējuši projektu vadītāji, kas nodrošinās plānotos rezultātus. Projekta izstrādes posms ir ļoti svarīgs, jo tajā tiek noteikti projekta mērķi un noskaidroti optimālie fiziskie un tehniskie risinājumi, lai sasniegtu Jūsu ēkā izvirzītos mērķus. Šajā posmā ESKO tāpat nodrošina Jūsu ēkas atjaunošanai atbilstošus finanšu resursus. ESKO šis posms jau sākās pirms pirmās kopsapulces, gatavojot Jums piedāvājumu. Šajā projekta stadijā energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējam ir jāiesniedz vismaz šāda dokumentācija: ēkas energoaudita rezultāti, būves novērtējums, zemes robežu plāns, ēkas ārējo norobežojošo konstrukciju projekts (arhitektūras projekts), telpu apkures projekts, karstā ūdens apgādes sistēmas projekts, kā arī risinājumi attiecībā uz siltummezgliem un ventilāciju. Turklāt vissvarīgākās ir izmaksu sākotnējās aplēses un piedāvātais darbu izpildes grafiks. Īsumā par katru dokumentu:

- Ēkas energoauditā sniegta visa nepieciešamā informācija par plānotajiem energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem un izejas dati energoefektivitātes pakalpojuma līguma sākotnējiem rādītājiem. ESKO veiktais energoaudits parasti ir balstīts uz detalizētākiem pētījumiem nekā minimālās prasības, kādas ir noteiktas Latvijas normatīvajos aktos. Atcerieties, ka uz šī dokumenta pamata ESKO secinās, kāda veida garantēto enerģijas ietaupījumu var ietvert energoefektivitātes pakalpojuma līgumā. Tāpēc tajā parasti tiek ietverti pilnīgāki ēkas fiziskie modeļi, lai varētu labāk salīdzināt mērījumu datus, ēkas ārējās norobežojošās konstrukcijas raksturlielumus un iekštelpu un āra gaisa temperatūru. Šī informācija ir nepieciešama, lai sagatavotu godīgus un skaidrus sākotnējos rādītājus. Sākotnējo rādītāju aprēķiniem ieteicams izmantot vismaz trīs iepriekšējo gadu skaitītāju rādījumus.
- Būves novērtējumā ir norādīta ēkas strukturālo elementu un inženiertīklu nolietojums. Tajā arī norādīti būtiskākie ēkas elementi, kuriem jāpievērš īpaša uzmanība (plaisas pamatos vai sienās, tekoši jumti, rūsa pagraba balstu armējumā, bīstami balkoni u.c.).
- Zemes robežu plāns un topogrāfiskā karte (ja nepieciešams): zemes robežu plānā ir iezīmēta ēkai piekritīgās zemes platība un īpašumtiesības uz to, bet topogrāfiskajā kartē norādīti virszemes un apakšzemes inženiertīkli un komunikācijas.
- Detalizētā ēkas ārējo norobežojošo konstrukciju projektā ir norādīta strukturālo elementu un savienojumu shēma (piemēram, jumta un fasādes savienojuma vieta, jumta konstrukcija, logi, cokols, pilastrī u.c.). Te būtu jābūt ietvertiem ne tikai energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem, bet arī ēkas saglabāšanas pasākumiem, lai aizsargātu to no turpmākas laika apstākļu iedarbības, tādējādi nodrošinot konkrētās ēkas pastāvēšanu un izmantošanu vēl vienai vai divām paaudzēm (strukturālie pasākumi).

- Siltumapgādes sistēmas projektā ir dota detalizēta siltumapgādes sistēmas konfigurācijas shēma (vienas caurules vai divu cauruļu sistēma, vertikālā vai horizontālā siltumenerģijas sadale u.c.), radiatoru izmēri un jauda, siltumsūkņi, vārsti un balansējošās iekārtas, kā arī temperatūras prasības (iekštelpās, turpgaitai un atpakaļgaitai).
- Detalizētā karstā ūdens apgādes sistēmas projektā ir ietverta karstā ūdens apgādes sistēmas konfigurācijas shēma un specifiskācijas (diametri, projektētā plūsma, individuālo karstā ūdens skaitītāju nomaīņa u.c.). Galvenais ir samazināt nepieciešamo stāvvadu skaitu un cirkulācijas zudumus, nodrošinot pastāvīgu karstā ūdens apgādes sistēmu.
- Ja nepieciešams, siltummezgla projektā jāiekļauj detalizēta siltummezgla shēma un siltummaiņu specifiskācijas karstā ūdens un/vai siltumapgādes sistēmai, kā arī vadības ierīces un energopārvaldības iekārtas.
- Ēkas ventilācijas sistēmas detalizētā projektā ir norādīta detalizēta ēkas ventilācijas sistēmas piedāvāto risinājumu shēma. Pastāv daudz un dažādu risinājumu, bet izvēle ir atkarīga no ESKO izraudzītās tehnoloģijas un apstākļiem konkrētajā ēkā.
- Vadības izmaksu tāmē ir dots visaptverošās atjaunošanas izmaksu pirmais uzmetums, ieskaitot izmaksu sadalījums pa pozīcijām.
- Detalizētajā projekta izpildes grafikā ir aprakstīti visa ēkas atjaunošanas projekta cikla termiņi.

7.2. BŪVNICĪBAS POSMS: LIELĀKIE IZAICINĀJUMI

Būvniecības posms Jūsu ēkas atjaunošanā ir īpašs periods, kas ir atrunāts energoefektivitātes pakalpojuma līgumā (sākot no datuma, kas noteikts iepriekšējā paziņojumā par būvdarbu uzsākšanu) un kura laikā ESKO ir jāpabeidz būvniecība un visi ēkas atjaunošanas darbi, ievērojot līguma noteikumus.

BŪVNICĪBAS PLĀNS

Pirms būvniecības posma sākuma (tas ir, pirms būvlaukuma ierīkošanas) ESKO izstrādās būvniecības plānu. Šajā plānā ir aprakstīta kārtība, kā tiek nodrošināta ar ēkas atjaunošanu saistīto būtisko veselības un drošības risku pārvaldība un kā par to tiek informētas būvniecības posmā iesaistītās personas, jo īpaši Jūs un Jūsu kaimiņi. Plānā izklāstīti veselības un drošības organizatoriskie pasākumi un būvlaukuma noteikumi, ņemot vērā jebkādu būvniecības darbību, kas norisinās būvlaukumā, un atbilstošos gadījumos ir jāietver konkrēti pasākumi attiecībā uz jebkādu darbu, kas ir saistīts ar konkrētiem riskiem, piemēram:

- darbi, kuri rada risku strādniekiem nokrist no augstuma;
- darbi, kas rada strādniekiem risku saindēties ar ķīmiskām vai bioloģiskām vielām (azbesta novākšana, krāsu un šķīdinātāju izmantošana, saskare ar putekļiem u.c.);
- darbi augstsprieguma elektroapgādes līniju tuvumā.

Līdztekus strādnieku drošībai plāna mērķis ir radīt drošību būvlaukumā un drošību Jums, Jūsu ģimenei un sabiedrībai kopumā.

ESKO vajadzētu informēt Jūs par šiem būvniecības posmā identificētajiem riskiem un veikt nepieciešamos pasākumus, lai novērstu traumas Jums un Jūsu kaimiņiem. ESKO iecels personu, kas atbildīga par darba drošības jautājumiem.

Šajā posmā ESKO identificēs visas teritorijas, kuras būtu nepieciešamas drošai būvniecībai (birojs, noliktavas telpas u.c.).

BŪVLAUKUMA SAGATAVOŠANA

Laiks sākt! Pirms atjaunošanas darbu uzsākšanas Jūsu ēkā, ESKO ir jāsagatavo būvlaukums. Visas atļaujas ir saņemtas, un ESKO ir saņēmis Jūsu pašvaldības būvvaldes iepriekšējo paziņojumu par būvdarbu uzsākšanu. Būvlaukuma sagatavošana ietver virkni būtisku darbību. Labi sagatavots būvlaukums ir būvdarbu augstas kvalitātes priekšnoteikums. ESKO vajadzētu vismaz:

- attīrīt teritoriju ap ēku, tai skaitā nogriezt krūmus un apgriezt koku zarus, kas var radīt šķēršļus būvlaukumā, aizvēkt žogus vai pie fasāžu sienām esošos vai uz tām esošos objektus, un nodrošināt piekļuves ceļus kravas automašīnām;





- nožogot un nodrošināt būvlaukuma teritoriju, tai skaitā uzstādīt būvniecības informatīvos dēļus. Uz galvenā dēļa jānorāda būtiskākā informācija, piemēram, projekta nosaukums, ēkas adrese, galvenais izpildītājs (ESKO), būvuzņēmums, projekta vadītāja vārds un kontaktinformācija, būvuzrauga vārds un kontaktinformācija, tehnisko projektu autoru kontaktinformācija. Turklāt var tikt attēlota informācija un logotipi saistībā ar finansējuma avotu; tāpat drošības zīmes ir jāuzstāda atbilstoši būvlaukumu drošības normām;
- nodrošināt ūdens un elektroapgādi;
- nodrošināt atkritumu izvešanu;
- aprīkot būvlaukumu ar biroju, parasti konteineru tipa pārvietojamo biroju;
- nodrošināt pārvietojamās tualetes strādniekiem;
- nodrošināt noliktavas telpas būvmateriālu aizsardzībai no lietus;
- īstenot ugunsdrošības pasākumus, jo īpaši, ja nepieciešami metināšanas darbi.

JŪSU LOMA ŠAJĀ POSMĀ

Šis posms ir visapgrūtinošākais Jums un Jūsu kaimiņiem, jo dažus mēnešus Jums būs jāpacieš un jāiztur būvniecības un montāžas darbu izraisītās neērtības. Sastatnes aizsegs Jūsu logus, strādnieki ieradīsies agri no rīta, un daļa no viņu darba diemžēl ir troksnis un putekļi. Labs ESKO mēģinās līdz minimumam samazināt šos apgrūtinājumus, ciktāl tas ir iespējams, taču pirmais no Jūsu darbiem ir apbruņoties ar pacietību. Atcerieties, ka šī projekta mērķis ir atjaunot un glābt Jūsu ēku.

Papildus ir vēl daži citi izaicinājumi, kuriem Jums ir jābūt gataviem:

- Izvēciet traucējošas vai vērtīgas lietas un priekšmetus no Jūsu pagraba un koplietošanas telpām, tāpat novāciet visu, ko Jūs esat piestiprinājuši pie fasādes sienām (piemēram, kabeļus, satelīttelevīzijas antenas u.c.). Aprunājieties ar būvlaukuma vadītāju, ja Jums nepieciešama palīdzība šajā darbā.
- Jūsu ēka ir parakstījusi energoefektivitātes pakalpojuma līgumu ar ESKO. Kopsapulcē, vienalga, vai Jūs balsojāt par vai pret, Jūs esat panākuši vairākumu, kas nozīmē tiesisku pienākumu, kas Jums tagad ir jāievēro. Šobrīd visiem ir laiks būt konstruktīviem!

Mēģiniet sadarboties un palīdzēt ESKO un būvuzņēmumiem, kas strādā Jūs ēkā – tā būs labāk visiem.

- Šīs sadarbības ietvaros būtiski ir nodrošināt piekļuvi visām telpām un dzīvokļiem tiktāl, cik tas ir nepieciešams atjaunošanas darbu īstenošanai.
- Ja Jūsu kaimiņš vēl aizvien iebilst pret ēkas atjaunošanu un kļūst par apgrūtinājumu, mēģiniet atrast risinājumu un aprunāties ar viņu. Atcerieties, ka šīs atjaunošanas mērķis ir Jūsu ēku izveidot par ērtām mājām nākamos 20 gadus.

KO SAGAIĀT

Būvniecība ir sinonīms putekļiem, troksnim, dūmiem un vibrācijām, ko rada daudzie būvdarbi. Tie ietver tīrīšanu, demontāžu, plākšņu savienojumu slīpēšanu ar roku un metināšanu. Visizplatītākie darbi ir saistīti ar elektroinstrumentu, piemēram, zāģu, slīpmašīnu, āmuru demontāžas darbiem un kompresoru izmantošanu. Tie visi rada putekļus, troksni, dūmus un vibrācijas, jo īpaši, ja darbi notiek iekštelpās.

Vēl viena problēma, kurai jāgatavojas, ir vispārīgā piekļuve Jūsu ēkai. Sastatņu uzstādīšana un ēkas būvlaukuma nožogošana var radīt zināmas neērtības iekļūšanai Jūsu ēkā. Tāpat arī daļu stāvvietu būvuzņēmums var izmantot savām vajadzībām, tāpēc tur vairs nevarēs novietot Jūsu automašīnu.

Strādnieki, kas agri no rīta ierodas uz darbu, arī būs kaut kas tāds, pie kā Jums nāksies pierast būvdarbu laikā, jo īpaši tāpēc, ka santehniķiem būs nepieciešams ieiet Jūsu dzīvoklī plānoto darbu veikšanai attiecībā uz siltumapgādes, ventilācijas un karstā ūdens sistēmu. ESKO nepārprotami ir pienākums informēt Jūs par saviem plāniem un nepieciešamību iekļūt Jūsu dzīvoklī.

KO SAŅEMT

Kā iepriekš minēts, būvniecības posmā ir jāpacies acīmredzamas neērtības. Tomēr ESKO var darīt vairākas būtiskas lietas, lai neērtības mazinātu. Lūk, dažas lietas, ko Jums vajadzētu sagaidīt un pieprasīt ESKO:

- detalizētu būvdarbu laika grafiku: tas palīdzēs Jums saprast, kad un kur tiks veikti darbi. Galvenais, Jūs zināsit, kad Jums ir nepieciešams nodrošināt piekļuvi Jūsu dzīvoklim;
- profesionālus strādniekus būvlaukumā;
- būvlaukuma vadītāja, uzrauga un būvlaukumā strādājošo būvniecības un montāžas uzņēmumu atbildīgo personu kontaktinformāciju;
- uzaicinājumu uz būvdarbu vadības iknedēļas sapulcēm;
- regulāru informāciju par darbu progresu;
- periodiskas visu iemītnieku informatīvās sanāksmes.

SLĒPTIE APSTĀKĻI

Būvniecības posmā ESKO var atklāt jaunas problēmas, kas varētu ietekmēt atjaunošanas darbu pabeigšanu, piemēram, jumta balsta slēpts konstruktīvs defekts.

Šajā brīdī Jums ir jāpievērš uzmanība turpmāk norādītajiem punktiem:

- Visupirms, kas tad ir slēptais stāvoklis? Tam vajadzētu būt skaidri definētam Jūsu energoefektivitātes pakalpojuma līgumā. Parasti tas ir ēkas fizisks stāvoklis, par kuru Jūs vai Jūsu ēkas apsaimniekošanas uzņēmums neinformēja ESKO, un vienlaikus to nevarēja redzēt vai konstatēt ierastajā ēkas apskatē (energoaudita un tehniskās apsekošanas laikā).
- Ja pastāv slēptais stāvoklis, tas parasti būs būtisks risināms jautājums (piemēram, jumta konstruktīvs defekts). Atcerieties, ka šajā brīdī Jūs varat pieņemt vienu no diviem lēmumiem:
 - vienoties ar ESKO par problēmas risināšanu;
 - piezvanīt citam uzņēmumam un Jūsu ēkas apsaimniekošanas uzņēmumam, lai atrisinātu problēmu.
- Tā rezultātā diemžēl abos gadījumos:
 - ESKO galu galā lūgs pagarināt būvniecības posmam nepieciešamo termiņu;
 - būs nepieciešams papildus budžets atklātās problēmas novēršanai. Tomēr Jūs varat lūgt ESKO šos izdevumus iekļaut energoefektivitātes pakalpojuma līgumā.

ENERGOEFEKTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

Vispārīgie noteikumi
un nosacījumi

www.sharex.lv

LABEEF

7.3. LAIKS IZBAUDĪT JŪSU JAUNO ĒKU. KAS VĒL IR ATLICIS?

Būvniecības posma noslēgumā Jūs saņemsiet:

- saskaņā ar piedāvātajiem tehniskajiem projektiem atjaunotu ēku, kas patērēs mazāk enerģijas;
- no būvmateriāliem, putekļiem, būvgružiem un atkritumiem attīrītu būvobjektu;
- informatīvu apmācību par visām Jūsu ēkā uzstādītajām iekārtām un kā tās ekspluatēt (Jūsu radiatoriem uzstādītajiem ventiļiem, ventilācijas sistēmu un karstā ūdens apgādes sistēmu);
- ziņojumus par nodošanu ekspluatācijā (ēkas ārējām norobežojošajām konstrukcijām, apkures, karstā ūdens apgādes un ventilācijas sistēmām);
- paziņojumu par darbu pabeigšanu.

Jums vajadzētu būt arī gataviem, ka ESKO var būt nepieciešams nedaudz papildus laika, lai noregulētu Jūsu ēkā uzstādītās jaunās sistēmas. Tāpēc pirmajā ekspluatācijas gadā ESKO pastāvīgi veiks korekcijas un regulēs siltumapgādes, ventilācijas un karstā ūdens apgādes sistēmas. Tāpat atcerieties, ka divieļu žāvētāju ekspluatācijas laiks var mainīties, ja tie ir pieslēgti siltumapgādes sistēmai.

Šajā brīdī Jūsu ēkai sākas tā sauktais ekspluatācijas posms, kas ilgs nākamos 20 energoefektivitātes pakalpojuma līguma darbības gadus un tāpat ietvers visu ESKO veikto atjaunošanas darbu ekspluatāciju un apkopi. Un atcerieties, ka Jūsu rēķini izskatīsies mazliet citādi (skatīt rokasgrāmatas 2.4.sadaļu).

EKSPLUATĀCIJA UN APKOPE

Šis ir būtisks energoefektivitātes pakalpojuma līguma stūrakmens. Energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējs ir veicis visus atjaunošanas darbus, sniedzot Jums būtiskas garantijas. Taču, lai izpildītu šīs garantijas, ESKO ir pienācīgi jāekspluatē sistēma, ko tas ir uzstādījis un jāveic īpaša plānota apkope. Ekspluatācijas un apkopes rokasgrāmatai ir jābūt daļai no energoefektivitātes pakalpojuma līguma. Tā ietver visu plānoto apkopes darbību aprakstu, biežumu un nepieciešamos resursus. ESKO, piemēram, ir jāskaidro, kad viņi veiks ēkas apskati, nomainīs filtrus, pārbaudīs vārstus, tīrīs siltummaiņus utt.

ESKO vajadzētu arī sniegt Jums pietiekamu informāciju un norādījumus par siltumapgādes, karstā ūdens apgādes un ventilācijas sistēmu ekspluatāciju, kā arī noderīgus padomus par enerģijas ietaupījumu kopumā.

ENERĢIJAS IETAUPĪJUMA MĒRĪJUMI UN PĀRBAUDE

Energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ESKO ir sniedzis Jums enerģijas ietaupījuma garantijas, un līgumā ir jābūt sniegtam arī skaidrojumam, kā šis ietaupījums tiks mērīts un pārbaudīts. Tam vajadzētu balstīties uz labi zināmu protokolu un procedūrām, piemēram, IPMVP [<http://evo-world.org/en/>]. Ja ESKO neparāc garantēto enerģijas ietaupījumu, energoefektivitātes pakalpojuma līgumā ir jābūt norādītiem veidiem, kā ESKO Jums to atmaksās!

ENERGOEFECTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

4. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

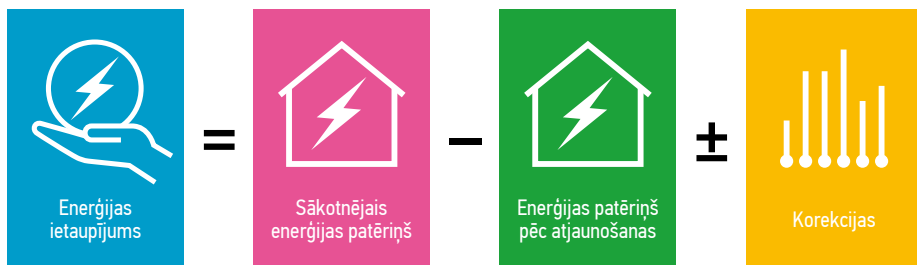
ENERGOEFECTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

5. pielikums

www.sharex.lv

LABEEF

Enerģijas ietaupījums tiek aprēķināts, salīdzinot izmērīto enerģijas patēriņu pirms un pēc Jūsu ēkas atjaunošanas. Parasti tiek izmantota šāda formula:



kur:

- sākotnējais enerģijas patēriņš: ir gada enerģijas patēriņš, kas izmērīts pirms Jūsu ēkas atjaunošanas pie noteiktiem klimatiskajiem laika apstākļiem kā temperatūra un apkures sezonas ilgums (piemēram, +19°C iekštelpu temperatūra, +1°C āra gaisa temperatūra un 200 apkures sezonas dienas);
- enerģijas patēriņš pēc ēkas atjaunošanas: ir gada enerģijas patēriņš, kas izmērīts pēc Jūsu ēkas atjaunošanas pie noteiktiem klimatiskajiem laika apstākļiem kā temperatūra un apkures sezonas ilgums (piemēram, +21°C iekštelpu temperatūra, -1,2°C āra temperatūra un 190 apkures sezonas dienas).

Tad tiek veiktas korekcijas, lai patiesi salīdzinātu enerģijas patēriņu pēc atjaunošanas ar sākotnējo enerģijas patēriņu, ņemot vērā atšķirīgās vidējās āra gaisa temperatūras un/vai iekštelpu temperatūras. Ja šie faktori netiek ņemti vērā, ir iespējams, ka ietaupījumi varētu tikt aprēķināti pārāk mazi vai pārāk lieli. Šī iemesla dēļ korekcijas var būt pozitīvas vai negatīvas. Lai gūtu detalizētu skaidrojumu, apmeklējiet vietni: www.sharex.lv.

7.4. KO DARĪT, JA RADIES STRĪDS?

Ja Jums rodas nesaskaņas vai strīds, lai kurā līguma posmā tas būtu, vispirms problēma ir jāapsprīd ar energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju. Vairumā gadījumu saruna aci pret aci var atrisināt problēmu un palīdz izvairīties no ilgstošām procedūrām, kas var aizkavēt projekta īstenošanu un izraisīt naudas izšķiešanu.

Tomēr reizēm viss nenorit tik gludi un pat pēc tikšanās ar ESKO, pārpratumus vai nesaskaņas nav atrisinātas. Tas nozīmē, ka Jūs un ESKO esat saskārušies ar strīdu jeb konfliktu. Energoefektivitātes pakalpojuma līgums ir pirmais juridiskais dokuments,

ENERGOEFECTIVITĀTES
PAKALPOJUMA LĪGUMS

Vispārīgie noteikumi
un nosacījumi

www.sharex.lv

LABEEF

kas pateiks Jums priekšā, kā rīkoties tālāk, un tajā iekļautas īpašas atrunas šādu iespējamo strīdu risināšanai.

Ja Jūs izmantojāt šajā rokasgrāmatā aprakstīto energoefektivitātes pakalpojuma līguma paraugu, pirmais solis strīda gadījumā ir aizpildīt Mediācijas veidlapu, kas pieejama ESEB interneta vietnē [www.ekubirojs.lv/lv/mediacija]. ESEB ir bezpeļņas organizācija, kas izstrādājusi Mediācijas noteikumus, kuri atbilst Latvijas normatīvajiem aktiem un kas izstrādāti saskaņā ar labāko starptautisko praksi faktu fiksēšanas un mediācijas jomā. Mediācija ir process, kurā ārpus tiesas ātrāk un vieglāk tiek risināts strīds starp divām vai vairākām pusēm. Tas ir saistīts ar faktu konstatēšanu un individuālām un kopīgām sanāksmēm.

Pirms (un/vai tā vietā) tiesas procesa ierosināšanas Jūs varat lūgt ESEB uzsākt faktu fiksēšanas procedūru, kurā informācija par konkrēto problēmu tiktu apkopota neatkarīgā veidā. Šī procedūra noslēdzas ar ziņojumu (un pēc izvēles arī ieteikumu), kuram vajadzētu ieviest skaidrību, kas nepieciešams, lai atrastu visām pusēm pieņemamu veidu, kā atrisināt ietilgušo strīdu.

Tiklīdz nepieciešamie dati ir apkopoti, Jūs to varētu apspriest personīgi ar ESKO vai citām konkrētajā problēmā iesaistītajām pusēm. Šo sarunu veicinātu mediators – neatkarīgs eksperts, parasti jurists, kurš atbalstīs abas puses ceļā uz miermīlīgu strīda risinājumu. Ja šī mediācijas procedūra ir veiksmīga (kā tas ir vairumā gadījumu), tas nozīmētu, ka strīds tiek atrisināts ārpus tiesas zāles, kas neapšaubāmi ietaupītu gan Jums, gan ESKO vērtīgo laiku un naudu. Visai mazticamajā gadījumā, ja strīds netiek atrisināts, neraugoties uz veikto mediāciju, strīds ir jārisina tiesā.

Pamanot pirmās sarežģījumu pazīmes, sazinieties ar ESEB, jo īpaši, ja:

- ESKO kļūst maksātnespējīgs;
- ESKO neveic labi darbu;
- ESKO nepabeidza darbus.

Visbeidzot atcerieties visu komunikāciju ar ESKO veikt rakstveidā vai arī tā beigās neeksistēs! Jautājumu uzdošanai izmantojiet e-pastu. Neminstinieties lūgt padomu un palīdzību vietnē www.sharex.lv. Tieši tāpēc tā tur ir!

PIEZĪMĒM

The page contains a series of horizontal green lines for writing, starting from the top and extending to the bottom. A vertical pink line is positioned on the left side, creating a margin. The lines are evenly spaced and cover most of the page area.



SUNSHINE
SAVE YOUR BUILDING
BY SAVING ENERGY

PROJEKTA SADARBĪBAS PARTNERI



EKU SAGLABAŠANAS UN
ENERGOTAIPIBAS BIROJS



Ekodoma



ATKAL JAUNS NAMS

Apmeklējiet un uzziniet vēl vairāk

www.sharex.lv