Ref. Ares(2018)6035786 - 26/11/2018

ACCELERATE SUNSHINE
SAVE YOUR BUILDING BY SAVING ENERGY

Energoefektivitātes pakalpojuma līgums publisko ēku atjaunošanai

2018

Līdzfinansē Eiropas Savienības programma
"Apvārsnis 2020"
Līgums Nr.754080

Projekta numurs	Līgums Nr. 754080
Nodevums	2.3: Energoefektivitātes pakalpojuma līgums publisko ēku atjaunošanai
Vadošais pārstāvis	SIA “Ekodoma”
Autori	Agris Kamenders, Marika Rošā, Claudio Rochas
Redaktors	SIA “Ekodoma”, Latvija , www.ekodoma.lv
Datums	Septembris, 2018
Plašāka informācija	Plašāka informācija par projektu “Accelerate SUNShINE” ir pieejama mājaslapā www.sharex.lv un sazinoties ar projekta koordinatoru – Rīgas Tehniskās universitātes Vides aizsardzības un siltuma sistēmu institūtu

Atruna

Šis ziņojums neatspoguļo Eiropas Kopienas viedokli, un Eiropas Kopiena nav atbildīga par jebkādu tajā ietverto datu izmantošanu. Pats lietotājs uzņemas visu ar piekļuvi šim ziņojumam un tā satura izmantošanu saistīto risku. Tiek izslēgti zaudējumu atlīdzības un garantijas prasījumi, kas izriet no trūkstošiem vai nepareiziem datiem. Visas tiesības aizsargātas.

SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads 4
1. Kāpēc nepieciešama energoefektivitātes garantija? 6
2. Ko nozīmē energoefektivitātes garantija? 9
3. Iespējamās līguma formas 11
3.1. Būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju 12
3.2. Standarta būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju un noteiktiem ēkas ekspluatācijas pasākumiem 13
3.3. Standarta būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju, noteiktiem ēkas ekspluatācijas pasākumiem un finansēšanu 13
4. Būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju 15
4.1. Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība 19
5. Būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju un noteiktiem ēkas ekspluatācijas pasākumiem 24
5.1. Pielikuma veidne ar ēkas ekspluatācijas pasākumiem 28
6. Būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju, noteiktiem ēkas ekspluatācijas pasākumiem un finansēšanu 32

IEVADS

Lai ēkas atjaunošana būtu kvalitatīva, atjaunošanas rezultātā tiktu sasniegts plānotais energoefektivitātes līmenis, nodrošināts augsts komforts telpās, izvēlēti izmaksu ziņā labākie risinājumi un lai veiktie darbi kalpotu ilgtermiņā, ēku atjaunošanas procesā nepieciešams piesaistīt profesionāļus, kuri specializējas energoefektivitātes projektu realizācijā un gatavi uzņemties ilgtermiņa garantijas. To iespējams panākt, izmantojot Energoefektivitātes pakalpojuma līgumu (EPL), kura ietvaros darbu izpildītājs uzņemas atbildību par sasniegto energoefektivitātes līmeni un būvdarbu kvalitāti. Šāds līgums paredz, ka izpildītājs garantē noteiktu darbu kvalitāti (noteiktu energoefektivitātes līmeni, komfortu telpās, ja nepieciešama, tad uzstādīto iekārtu, piemēram, ventilācijas sistēmas apkope u.c.) un ir arī finansiāli atbildīgs par sasniegto rezultātu vairāku gadu garumā pēc ēkas atjaunošanas un ēkas pieņemšanas ekspluatācijā.

Arī Latvijā, sabiedrisko ēku atjaunošanas gadījumā, iespējams slēgt EPL. Energoefektivitātes likuma 5.pants dot iespēju valsts iestādēm un pašvaldībām slēgt energoefektivitātes pakalpojuma līgumus, lai īstenotu energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus. Atbilstoši likuma 14.pantam, ja energoefektivitātes pakalpojuma saņēmējs ir valsts vai pašvaldība, attiecīgo līgumu slēdz uz laiku, kas nepārsniedz 20 gadus.

Tomēr līdz šim EPL nav ticis izmantots sabiedrisko ēku atjaunošanas projektos, kam ir vairāki iemesli, kā piemēram:

- Pasūtītāju zināšanu trūkums par EPL un iespējām izvirzīt prasības kvalitatīvai ēku atjaunošanai un rezultātiem ilgtermiņā.
- Piemēru un pieredzes trūkums, izstrādājot būvniecības līgumus un iepirkuma dokumentāciju.
- Piemēru trūkums, nosakot mērījumu un verifikācijas procedūras sasniegto rezultātu pārbaudei.
- Esošā būvniecības un ēku atjaunošanas prakse, kad sasniegtais energoefektivitātes līmenis pēc ēkas atjaunošanas vai būvniecības netiek pārbaudīts, lai arī tehniskajā projektā izvirzītas prasības gan ēkas enerģijas patēriņam, gan komfortam telpās.

Līdz šim EPL Latvijā galvenokārt izmantots tikai privātā sektorā, realizējot daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas vai apgaismojuma modernizācijas projektus. Pirmais standartizēts Energoefektivitātes pakalpojuma līgums (EPL) tika izstrādāts programmas Apvārsnis 2020 atbalstīta projekta SUNShINE ietvaros, kas paredzēts daudzdzīvokļu ēku visaptverošai atjaunošanai. Vairāk informācijas pieejama dažādās publikācijās, piemēram, "Rokasgrāmata, kā organizēt daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku visaptverošu atjaunošanu, izmantojot energoefektivitātes līgumu"[1], Renovēto māju analīze[2] u.c.

Ņemot vērā pieredzi daudzdzīvokļu ēku sektorā un citās valstīs, projekta Accelerate SUNShINE ietvaros ir izstrādāts un piedāvāts EPL sabiedrisko ēku atjaunošanai Latvijā. Sabiedrisko ēku atjaunošanas gadījumā piedāvāti vairāki iespējamie līguma papildinājumi (pielikumi), kurus

[1] Pieejama šeit: http://sharex.lv/sites/default/files/materials/rokasgramata_lat.pdf
[2] Pieejama šeit: http://sharex.lv/lv/renoveto-maju-analize

var izmantot atkarībā no pasūtītāja vajadzībām un konkrētā projekta mērķiem. Standartizēts EPL izstrādāts ar mērķi:

- dot iespēju visām pašvaldībām un valsts iestādēm izmantot EPL formu sabiedrisko ēku atjaunošanā;
- samazināt izmaksas, kas rastos gatavojot līgumu un iepirkuma dokumentāciju katru reizi no jauna, katram projektam atsevišķi;
- samazināt izmaksas, kas rastos izstrādājot enerģijas ietaupījumu mērījumu un verifikācijas procedūru;
- skaidrot prasības potenciālajiem izpildītājiem (energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējiem (ESKO) un būvniecības kompānijām).

EPL līguma izstrādes laikā tika identificēti vairāki normatīvie šķēršļi, kas EPL piemērošanu pašvaldību ēku atjaunošanas projektos kavē un kurus nepieciešams ņemt vērā, plānojot konkrētus projektus. Piemēram, pašvaldībām pastāv ierobežojums uzņemties ilgtermiņa saistības un slēgt ilgtermiņa līgumus, kas garāki par 5 gadiem, kas parasti būtu nepieciešams ēku atjaunošanas projektu gadījumā.

Ņemot vērā ekspertu viedokļus no Deloitte, Centrālās finanšu un līgumu aģentūras (CFLA) un Finanšu ministrijas (FM), kā arī pieredzi no citām valstīm, Latvijā šobrīd tiek piedāvāti šādi risinājumi EPL piemērošanai pašvaldību ēku atjaunošanā:

1. Ja līguma termiņš ir līdz 5 gadiem:
    a. var piemērot iepirkumu atbilstoši Iepirkuma likumam;
    b. tiek izmantots Būvniecības līgums, kurš papildināts ar vairākām būvniecības kvalitātes prasībām (tai skaitā energoefektivitātes garantiju un komforta apstākļiem);
    c. šādu praksi, piemēram, var piemērot ES struktūrfondu 4.2.2., 8.1. un citu programmu projektu realizācijai.
2. Ja līguma termiņš ar izpildītāju ir garāks par 5 gadiem un/vai ēkas atjaunošanas pasākumus finansē/līdzfinansē energoefektivitātes pakalpojuma sniedzējs (būvnieks, ESKO u.c.):
    a. var tikt piemērota procedūra atbilstoši Publiskā un Privātā partnerības likumam (PPP). Ja nepieciešams un ja tiek izpildītas Eurostat prasības, pašvaldībām pastāv arī iespēja ilgtermiņa saistības uzskaitīt ārpusbilancē.

Šajā atskaitē ir iekļauts Accelerate SUNShINE konsorcija izstrādātais risinājums, kā pašvaldības esošajos pašvaldību ēku atjaunošanas nolikumos un līgumos var iekļaut energoefektivitātes garantiju un prasības kvalitatīvai būvniecībai.

1. KĀPĒC NEPIECIEŠAMA ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJA?

Ēkas atjaunošanas rezultātā mēs visbiežāk vēlamies, lai tā labi izskatās, lai tajā ir patīkami atrasties un strādāt, un tās uzturēšana ir ekonomiska. Neskatoties uz to, ka ļoti bieži sabiedrisko ēku atjaunošana notiek piesaistot līdzfinansējumu granta (dāvinājuma) veidā, arvien biežāk aktuāls kļūst jautājums par būvniecības kvalitāti, reāli sasniegto enerģijas patēriņa samazinājumu un komforta uzlabošanu ēkā pēc tās atjaunošanas.

Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta (KPFI) projekti ir vieni pirmajiem ēku atjaunošanas projektiem, kuru uzraudzība 5 gadus pēc to īstenošanas ir balstīta uz sasniedzamajiem rādītājiem – samazinātais CO_2 emisiju daudzums. Kā rāda Valsts Kontroles 2017.gadā publicētais ziņojums par KPFI finansējuma izvērtējumu[3], tad daļā projektu rādītāji netika sasniegti, tomēr tieši obligātais monitorings un atskaitīšanās 5 gadu laikā pašvaldībām lika sekot līdzi enerģijas patēriņa rādītājiem un to radītājām CO_2 emisijām. Tajās programmās, kurās netiek prasīts obligāts enerģijas patēriņa monitorings un atskaites pēc ēkas atjaunošanas, bieži enerģijas patēriņš netiek samazināts līdz plānotajam. Tas nozīmē, ka ir investēti nozīmīgi finanšu līdzekļi, bet maksa par enerģiju bieži nav būtiski samazināta un vēlamais komforts telpās netiek nodrošināts.

Biežāk novērotās problēmas pašvaldību un valsts ēku energoefektivitātes projektos:

- Maksājums izpildītajam (būvniekam) nav saistīts ar projektā sasniegtajiem rezultatīvajiem rādītājiem (sasniegtais energoefektivitātes līmenis un samazinātais enerģijas patēriņš).

Šobrīd ierastā prakse pašvaldībās ir izvēlēties būvnieku, kas veic ēkas atjaunošanas darbus un sniedz būvdarbu laika garantiju. Šāda būvniecības garantija parasti paredz garantiju pašiem veiktajiem būvniecības darbiem (piemēram, fasādes apmetumam), bet neparedz garantijas sasniegtajam energoefektivitātes līmenim, sasniegtajam komfortam telpās, ventilācijas vai apkures katlu efektivitātei. Ņemot vērā, ka pašvaldība ēku atjauno ne tikai, lai uzlabotu tās vizuālo izskatu īstermiņā, bet enerģijas maksājumu samazināšanai un grib, lai ēkas atjaunošana tiktu veikta kvalitatīvi, tad pēc šī brīža sabiedrisko ēku atjaunošanas prakses tas izpildītāja (būvnieka) maksājumu neietekmē. Papildus ES struktūrfondu programmās, piemēram, 4.2.2. specifiskā atbalsta mērķa programmā (turpmāk – SAM 4.2.2.) "Atbilstoši pašvaldības integrētajām attīstības programmām sekmēt energoefektivitātes paaugstināšanu un atjaunojamo energoresursu izmantošanu pašvaldību ēkās", ir iekļauti rezultatīvie rādītāji, piemēram, ēka pēc atjaunošanas patērēs 90 kWh/m^2 gadā, bet, ja tā nesasniedz, tad būvniekam nav nekādu saistību un atbildības, bet par to atbild pasūtītājs.

- Garantiju trūkums par sasniegto rezultātu pēc ēkas atjaunošanas. Pašvaldībai vai valsts iestādei pašai jāveic papildus investīcijas un finanšu korekcija pēc-uzraudzības

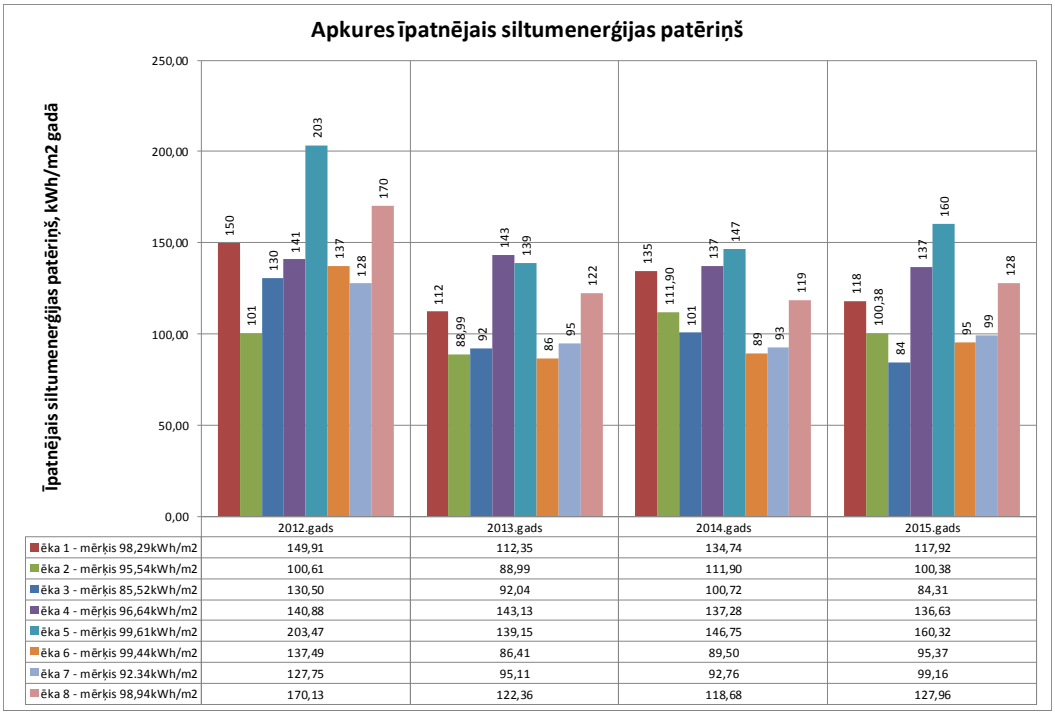
[3] http://www.lrvk.gov.lv/revizija/vai-vides-aizsardzibas-un-regionalas-attistibas-ministrijas-administretie-klimata-parmainu-samazinasanai-paredzetie-lidzekli-tiek-planoti-un-izlietoti-efektivi-un-atbilstosi-normativo-aktu-prasibam/

periodā, ja netiek sasniegti projektu rezultatīvie rādītāji un pasūtītājs par šiem zaudējumiem nesaņem nekādu kompensāciju.

Šis punkts ir cieši saistīts ar punktu par maksājumu. Šī brīža ierastā prakse neparedz iekļaut energoefektivitātes garantiju būvniekam, kas veic atjaunošanas darbus. Kā rāda pieredze daudzās Latvijas pašvaldībās ar KPFI projektiem, tad garantiju trūkumu un noteikto rādītāju nesasniegšana pēc tam ir jānovērš pašai pašvaldībai par saviem līdzekļiem. Zemāk dots piemērs par vienas Latvijas pašvaldības pieredzi, kas ir novērojama arī citās pašvaldībās.

Kopš 2008.gada pašvaldībā ir renovētas 8 pašvaldības iestādes. Renovācijas projekti tika līdzfinansēti no Klimata pārmaiņu un finanšu instrumenta (KPFI). Balstoties uz 2015.gada monitoringa ziņojumu, kurā ir izvērtēti siltumenerģijas un elektroenerģijas ietaupījumi attiecībā pret prognozēto, var secināt, ka tikai 2 no 8 ēkām 2015.gadā sasniedza plānoto siltumenerģijas ietaupījumu apkurei (skat. attēlu zemāk).

Lai gan renovācijas rezultātā 2015.gadā tika panākts vismaz 135 tūkstošu EUR ietaupījums šajās ēkās, tomēr nesasniegto ietaupījumu rezultātā pašvaldība 2015.gadā zaudēja apmēram 30 tūkstošus EUR. Līdzīgi rezultāti bija arī 2013. un 2014.gadā. Nesasniegtie enerģijas ietaupījumi visbiežāk ir saistīti tieši ar faktu, ka pašvaldības ēkas netiek pienācīgi apsaimniekotas (piemēram, regulēta temperatūra utt.). Tādējādi ir nepieciešams steidzami veikt ēku tehnisko darbinieku apmācības un ikmēneša monitoringu, lai tiktu sasniegti plānotie enerģijas rādītāji.



	2012.gads	2013.gads	2014.gads	2015.gads
ēka 1 - mērķis 98,29kWh/m2	149,91	112,35	134,74	117,92
ēka 2 - mērķis 95,54kWh/m2	100,61	88,99	111,90	100,38
ēka 3 - mērķis 85,52kWh/m2	130,50	92,04	100,72	84,31
ēka 4 - mērķis 96,64kWh/m2	140,88	143,13	137,28	136,63
ēka 5 - mērķis 99,61kWh/m2	203,47	139,15	146,75	160,32
ēka 6 - mērķis 99,44kWh/m2	137,49	86,41	89,50	95,37
ēka 7 - mērķis 92.34kWh/m2	127,75	95,11	92,76	99,16
ēka 8 - mērķis 98,94kWh/m2	170,13	122,36	118,68	127,96

Attēls: Astoņu renovēto pašvaldības iestāžu īpatnējie siltumenerģijas patēriņi 2012.-2015.gadā

- Netiek noteikts, kā plānots pārbaudīt tehniskajā projektā paredzētos inženiertehniskos rādītājus (ēkas blīvums, U-vērtības, energoefektivitātes klase).

- Netiek sekots apkures, karstā ūdens, ventilācijas un dzesēšanas sistēmu darbībai. Lai sistēmas darbotos efektīvi, nepieciešams veikt ventilācijas un apkures sistēmu ieregulēšanu, to vadību un regulāras apkopes (ventilācijas sistēmām filtru maiņa,

sistēmu balansēšana utt.). Nepieciešams sagatavot iekārtu tehniskos aprakstu, izstrādāt optimālus darbināšanas algoritmus un veikt tehniskā personāla apmācību.

Mārtiņš Tīdens (Liepājas pilsētas dome) ir viens no pirmajiem pašvaldības speciālistiem, kam 2009.gadā tika dots specifisks uzdevums. Viņa galvenais pienākums bija nodrošināt KPFI programmas rādītāju sasniegšanu atjaunotajās 26 pašvaldības ēkās[4], ko pilsētas dome pēc ēku atjaunošanas nevarēja sasniegt. Viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc netika sasniegti rādītāji, bija sistēmu nepareiza ieregulēšana, nesekošana līdzi enerģijas patēriņam, kā arī citi aspekti.

Tas, ko rāda esošā pieredze un ko ir jāsāk ņemt vērā pašvaldībām un valsts iestādēm, atjaunojot savas ēkas, ir:

- Jāmaina pieeja ēku atjaunošanā, pārejot no šī brīža standarta prakses, kad pašvaldība izsludina iepirkumu uz būvdarbiem un par to samaksā, uz energoefektivitātes pakalpojuma iepirkumu. Tas ļauj pašvaldībai panākt kvalitatīvu ēkas atjaunošanu.
- Samaksai par pakalpojumu - ēkas atjaunošanu – ir jābūt atkarīgai no sasniegtā rezultāta – izmērāmi un pārbaudāmi inženiertehniski rādītāji kā būvniecības kvalitātes rādītājs (sasniegtais energoefektivitātes līmenis utt.).
- Pakalpojuma sniedzējam ir jāuzņemas ilgtermiņa atbildība par veiktajiem darbiem. Pakalpojuma sniedzējs uzņemas ilgtermiņa garantijas.

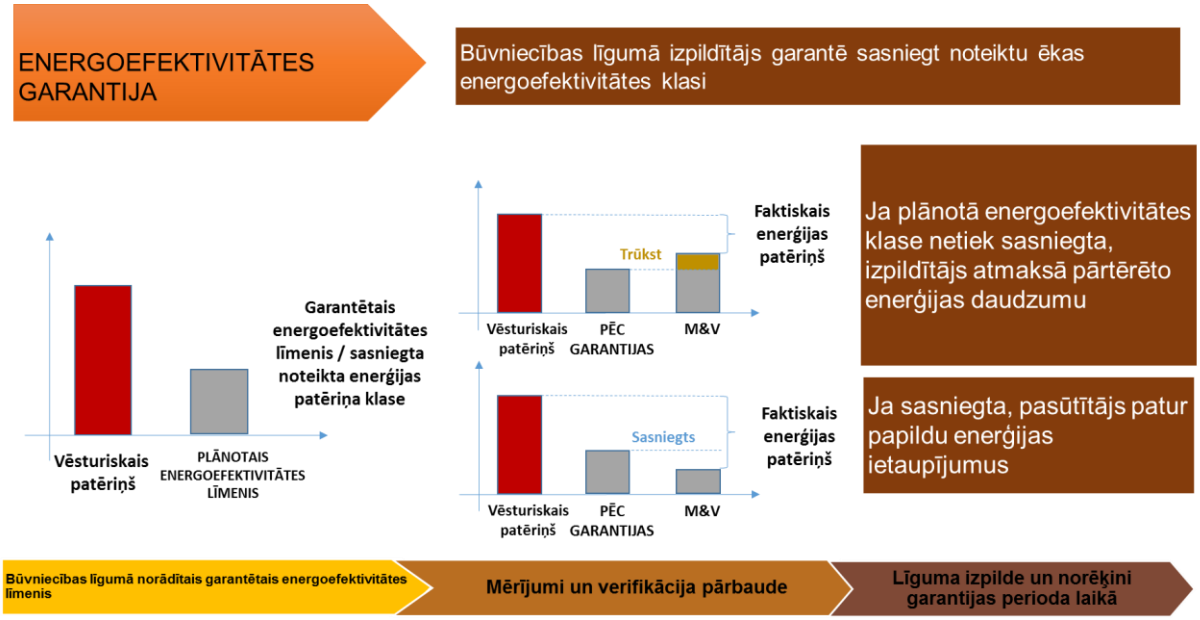
Pakalpojuma sniedzējam ir jābūt ieinteresētam sasniegt labāku rezultātu (atlīdzība piesaistīta rezultātam).

[4] Avots: http://www.varam.gov.lv/in_site/tools/download.php?file=files/text/Seminari/energo_plan/7.Liepaja%20pieredze%20energoefektivitates%20joma.pdf

2. KO NOZĪMĒ ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJA?

Jau šobrīd, izstrādājot ēku tehniskos projektus un veicot atjaunošanas darbus, tiek domāts par to energoefektivitāti un komfortu telpās. Tomēr atšķirībā no citiem inženiertehniskiem lielumiem, kuri parasti tiek pārbaudīti, kuru iestrādes kvalitāte tiek kontrolēta būvniecības laikā un kuru izpilde ir priekšnoteikums ēkas nodošanai ekspluatācijā, ļoti bieži sasniegtais energoefektivitātes līmenis netiek pārbaudīts. Ņemot vērā citu valstu un privātā sektora praksi, realizējot ēku atjaunošanas projektus, arī sabiedrisko ēku atjaunošanas projektos iespējams pieprasīt noteiktu kvalitāti, t.i., noteiktu energoefektivitātes klasi.

Izmantojot ēkas energoefektivitātes garantiju, izpildītājam (būvniekam un/vai ESKO) tiek prasīts sasniegt noteiktu energoefektivitātes līmeni pēc ēkas atjaunošanas, nepieciešamības gadījumā uzturēt arī ēkā veiktās investīcijas un sekot līdzi uzstādīto sistēmu (ventilācijas, apkures, karstā ūdens) darbībai. Šajā gadījumā izpildītājs garantē noteiktu energoefektivitātes rādītāju un to sauc par energoefektivitātes garantiju. Šis princips ir attēlots zemāk 2.attēlā.



2.attēls: Energoefektivitātes garantijas princips pašvaldību ēku atjaunošanā

Enerģijas patēriņš ēkā un tā samazinājums tiek noteikts, salīdzinot izmērīto enerģijas patēriņu pirms (enerģijas patēriņš apkurei un karstā ūdens cirkulācijas zudumi) un pēc energoefektivitātes pasākumu ieviešanas ēkā:

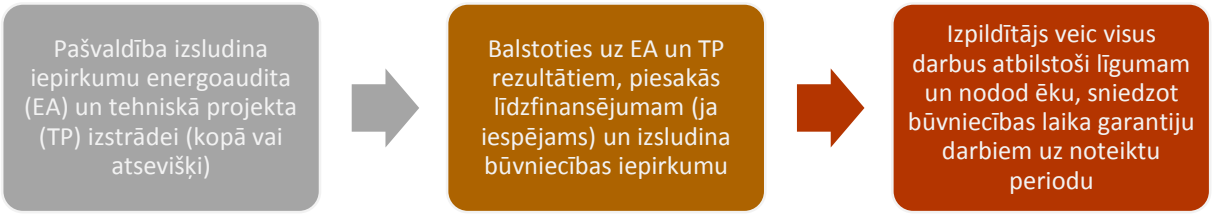
Enerģijas patēriņa samazinājums = Enerģijas patēriņš pirms ēkas atjaunošanas – Enerģijas patēriņš pēc ēkas atjaunošanas ± Korekcija

Lai nodrošinātu mērījumu periodā patērētās enerģijas atbilstību vidējiem vietējiem klimatiskajiem un iekštelpu komforta apstākļiem, tiek veikta enerģijas patēriņa datu "Korekcija". Enerģijas patēriņa korekcija tiek veikta, balstoties uz LBN 003-01 "Būvklimatoloģija", Ēkas energoefektivitātes aprēķina metodi (MK Nr.348) un standartu LVS EN ISO 13790:2009 "Ēku energoefektivitāte. Telpu apsildīšanas un dzesēšanas energopatēriņa rēķināšana". Enerģijas patēriņa dati balstīti uz veiktajiem mērījumiem, tāpēc pēc ēkas

atjaunošanas siltumenerģijas skaitītāju uzstādīšana apkurei un arī karstajam ūdenim gadījumos, ja karstais ūdens tiek sagatavots centralizēti, ir nepieciešams priekšnosacījums. Ja siltumenerģija tiek saražota apkures katlos uz vietas ēkā, nepieciešams uzstādīt siltumenerģijas skaitītājus vai veikt aprēķinu, balstoties uz kurināmā patēriņu un katla lietderības koeficientu.

3. IESPĒJAMĀS LĪGUMA FORMAS

Šobrīd parasti valsts iestādes un pašvaldības savas ēkas visbiežāk atjauno pēc standarta principa un pieejas:



Šai pieejai ir vairāki *ieguvumi*, kā piemēram, šādi iepirkumi ir jau izsludināti iepriekš un tāpēc pašvaldībā ir kompetence un izpratne par visu procesu, kā arī izpildītājs zina, ko sagaidīt. Bet šai pieejai ir arī vairāki *trūkumi*, kas saistīti tieši ar to, kas ar attiecīgo ēku notiek pēc tās nodošanas ekspluatācijā. Vairāk par to jau ir minēts šīs atskaites ievadā un 1.nodaļā, bet galvenais trūkums šai pieejai ir tāds, ka tikai retos gadījumos ēkā pēc tās nodošanas tiek sasniegts plānotais enerģijas un izmaksu ietaupījums, kas nozīmē, ka ēka ir kvalitatīvi atjaunota, kā arī ēka bieži pēc atjaunošanas netiek pareizi ekspluatēta (bieži kompetences, izpratnes vai motivācijas trūkuma dēļ).

Kādai vajadzētu būt pašvaldības ēkai (neatkarīgi no tās lietojuma) pēc atjaunošanas? 3.attēlā ir attēloti 4 nozīmīgākie priekšnosacījumi, bet tādi varētu būt vēl citi.

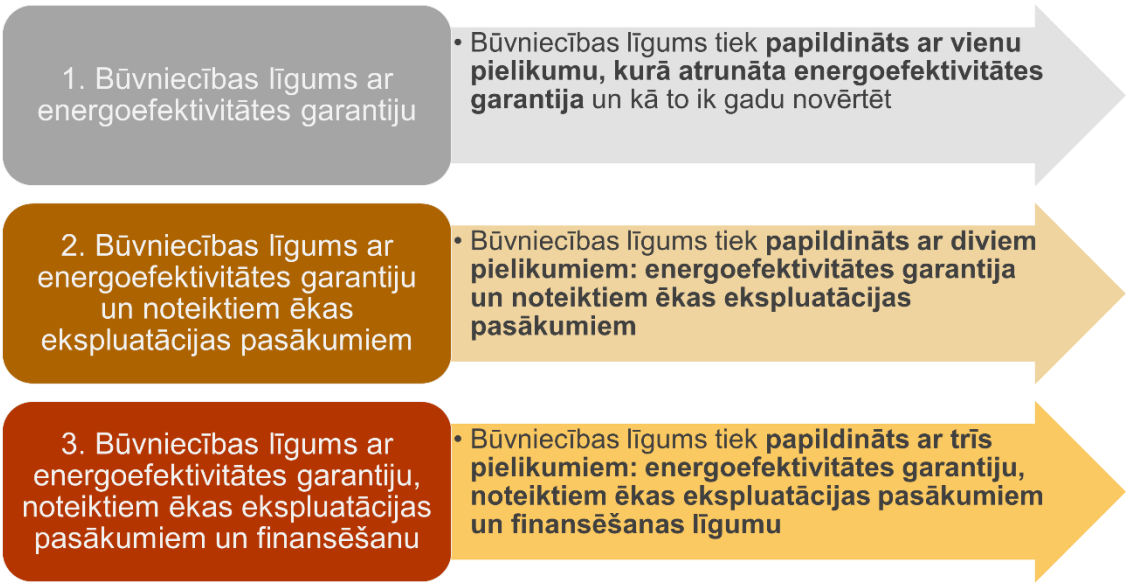
3.attēls: Četri nosacījumi, kādai vajadzētu būt jebkurai ēkai, tai skaitā pašvaldības ēkai pēc tās atjaunošanas

Bieži pirmā reakcija uz šo būtu, ka, izvirzot prasības augstākas prasības pret kvalitāti, tas būs dārgāk un kas par to maksās, jo pašvaldībai papildus līdzekļu nav. Atbilde uz šo argumentu slēpjas tajā, vai mēs apzināmies to, cik pašvaldībai izmaksā šīs ēkas ekspluatācija nākamajā gadā, aiznākamajā un pēc 5 vai 10 gadiem. Jebkurš vienmēr cer un cerēs, ka izpildītājs

atjaunošanas darbus ir veicis pēc labākās sirdsapziņas un augstākajā kvalitātē, bet kā rāda pieredze, ja netiek formulētas konkrētas prasības un nav vienošos, kā tās tiks pārbaudītas, tad ir ļoti grūti cerēt, ka šie arī tiks sasniegts.

Vai pašvaldība var jau laicīgi noteikt prasības, ka pašvaldības ēkai ir jābūt kvalitatīvi atjaunotai un/vai pareizi ekspluatētai pēc tās atjaunošanas? Vai šīs prasības var iekļaut pašvaldības izstrādātajos būvniecības līgumos?

4.attēlā ir apkopotas 3 iespējamās līguma formas atkarībā no tā, kādas ir pašvaldības ir vajadzības un prasības.



4.attēls: EPL līguma formas atkarībā no projekta mērķiem un pasūtītāja vajadzībām

Turpmāk tekstā apskatīts katrs no šiem variantiem.

3.1. BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU

Gadījumā, kad pašvaldība ar izpildītāju slēdz standarta *būvniecības līgumu ar energoefektivitātes garantiju*, pašā līgumā dažās vietās ir nepieciešams papildinājums (skat. 4.nodaļu) un jāpievieno viens pielikums (veidne ir pieejama 4.1.nodaļā). Šo pieeju var izmantot arī tiem ēku atjaunošanas projektiem, kuri ir saņēmuši vai plāno saņemt ES Struktūrfondu līdzfinansējumu. Šī līguma galvenie ieguvumi ir šādi:

- Izpildītājs 5 gadus pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā garantē plānoto enerģijas patēriņu, kas nozīmē, ka pašvaldība var rēķināties arī ar zināmām izmaksām par enerģiju (skaidrojums par garantēto enerģijas patēriņu ir dots 2.nodaļā). Izpildītājs to var garantēt, jo ir izskatījis visu tehnisko dokumentāciju un pats veicis būvniecības darbus.
- Ja pašvaldība ir piesaistījusi ES struktūrfondu finansējumu un pieteikumā, kā arī pēc tam līgumā ar finansējuma sniedzēju noteikusi noteiktus sasniedzamos enerģijas

rādījumus, tā ir nodrošinājusies par šo rādītāju sasniegšanu. Nesasniegšanas gadījumā zaudējumus sedz izpildītājs.

Viens no aspektiem, kuram pašvaldībai ir jāpievērš ir īpaša uzmanība, lai piemērotu šo līguma formu, ir energoaudita un tehniskā projekta kvalitāte. Ir zināmi gadījumi, kad energoauditi ir kļūdaini vai dati tajos ir manipulēti, lai sasniegtu, piemēram, ES struktūrfondu programmās prasītos rādītājus un pašvaldība varētu saņemt finansējumu. Šādos gadījumos, kad dotos rādītājus energoauditos gan teorētiski, gan praktiski ir neiespējami sasniegt, būvniecības līgumu ar energoefektivitātes garantiju nedrīkst slēgt. Kad pašvaldībai ir šaubas par energoauditā dotajiem rādītājiem (piemēram, iekštelpu temperatūra aprēķinos ir uzrādīta zema vai īpatnējais enerģijas patēriņš pēc atjaunošanas ir ļoti zems), tā var prasīt neatkarīga energoaudita viedokli. Pašvaldībai kā klientam ir pienākums prasīt no energoauditora kvalitatīvu energoauditu, kas balstīts arī uz ēkas apsekošanas rezultātiem. Tāpat pirms būvniecības līguma slēgšanas izpildītājam ir jādod iespēja un laiks iepazīties ar visu tehnisko projektu un tajā piedāvātajiem risinājumiem.

3.2. STANDARTA BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU UN NOTEIKTIEM ĒKAS EKSPLUATĀCIJAS PASĀKUMIEM

Gadījumā, kad pašvaldība ar izpildītāju slēdz standarta *būvniecības līgumu ar energoefektivitātes garantiju un ēkas ekspluatāciju*, līgums jāpapildina ar diviem pielikumiem un atsaucēm arī pašā līguma tekstā (skat. 5.nodaļu). Šo pieeju var izmantot jau šobrīd. Šī līguma papildus ieguvumi tiem, kas jau minēti 3.1.nodaļā, ir šādi:

- Izpildītājs veic Atjaunošanas darbu ietvaros uzstādītā aprīkojuma (vai jebkuras tā daļas) nomaiņu vai remontu, vai kapitālo remontu pēc to lietderīgās lietošanas laika beigām (atbilstoši Ekspluatācijas un apkopes rokasgrāmatā noteiktajam) Līgumā noteiktajā Pakalpojumu sniegšanas periodā.
- Izpildītājam ir jāievieš Pasākumu apkopes kārtība, kas atbilst vai pārsniedz ražotāja prasības attiecībā uz to attiecīgo apkopi, un ir saskaņā ar šā Līguma Īpašajiem noteikumiem.

3.3. STANDARTA BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU, NOTEIKTIEM ĒKAS EKSPLUATĀCIJAS PASĀKUMIEM UN FINANSĒŠANU

Gadījumos, kad nepieciešams piesaistīt arī papildus investīcijas ēku atjaunošanai, nepieciešams piemērot procedūru atbilstoši Publiskā un Privātā partnerības likumam (PPP), skatīt 5. attēlu.

5.attēls: Būvniecības līgums ar energoefektivitātes garantiju, noteiktiem ēkas ekspluatācijas pasākumiem un pasākumu finansēšanu

4. BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU

Ēkas atjaunošanas laikā tiek garantēts enerģijas patēriņa samazinājums jeb noteikts sasniedzamais energoefektivitātes līmenis pēc ēkas atjaunošanas vai būvniecības. Šīs vadlīnijas paredzētas publisko ēku atjaunošanas projektiem, kuru laikā paredzēts samazināt enerģijas patēriņu apkurei un karstā ūdens cirkulācijai.

Ņemot vērā, ka katra pašvaldība var izmantot savu būvniecības līgumu, zemāk dotās līguma sadaļas un to nosaukumus pašvaldības var piemērot savām vajadzībām. Tabulas kreisajā kolonnā ir dotas atsauces uz būvniecības līguma sadaļām, bet labajā – informācija par to, vai attiecīgajā sadaļā ir jāiekļauj atsauce uz energoefektivitātes garantiju un, ja jā, tad kāda tā varētu būt. Papildus pats līgums papildināms ar pielikumu par energoefektivitātes garantiju.

Sadaļa Būvniecības līgumā	**Piezīmes un skaidrojumi saistībā ar energoefektivitātes garantiju**
Līguma augšējā daļa, kur uzskaitīts Pasūtītājs un Izpildītājs, paliek nemainīgs.	
Sākotnējā sadaļā “Apzīmējumi vai Termini” var papildināt ar apzīmējumiem/terminiem “energoefektivitātes garantija” un “ēkas energoefektivitātes līmenis”	Definīcijas, ar kurām var papildināt: **Ēkas energoefektivitātes līmenis**: Ēkas enerģijas patēriņš standarta klimatiskajos apstākļos ēkas telpu apkurei un karstā ūdens cirkulācijas zudumiem, atbilstoši Būvprojektam. Izteikts kā MWh/gadā un kWh/m^2 gadā uz aprēķina platību. **Energoefektivitātes garantija**: ēkas energoefektivitātes līmenis, kuru Izpildītājs garantē sasniegt pēc ēkas atjaunošanas un uzturēt līgumā noteiktā laika periodā. Sasniegto ēkas energoefektivitātes līmeni nosaka atbilstoši līgumā pievienotajam pielikumam “Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība ”.
Sadaļa “Līguma priekšmets” var iekļaut atsauci uz sasniedzamajiem kvantitatīvajiem rādītājiem	Ja attiecīgais pašvaldības ēkas atjaunošanas projekts tiek īstenots kādas ES vai citu fondu programmas ietvaros, šajā sadaļā var norādīt attiecīgā ēkas atjaunošanas projekta plānotos rādītājus, piemēram: *Piemēram:* *“Līgums tiek slēgts Pasūtītāja īstenotā Ministru kabineta 2016.gada 8.marta noteikumu Nr.152 “Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.2. specifiskā atbalsta mērķa “Atbilstoši pašvaldības integrētajām attīstības programmām sekmēt energoefektivitātes paaugstināšanu un atjaunojamo energoresursu izmantošanu pašvaldību ēkās” īstenošanas noteikumi” Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) projekta “Energoefektivitātes paaugstināšana PII “Zirnītis”” ietvaros, kur* ***sasniedzamais ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei jeb enerģijas patēriņš apkurei standarta apkures***

	sezonas apstākļos nav lielāks par xxx MWh/gadā jeb xxx kWh/m² gadā, ņemot vērā ēkas aprēķina platību xxxx m².”
Ja sadaļā “Līguma sastāvdaļas” tiek uzskaitīti visi pielikumi, jāpapildina ar atsauci uz 1 pielikumu par	Lai novērtētu ikgadējo rādījumu sasniegumu, jāiekļauj atsauce uz pielikumu: • Pielikums: Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība
Sadaļa “Līguma summa” nav jāpapildina	
Sadaļa “Darbu izpildes noteikumi” ir jābūt atsaucei uz būvdarbu kvalitāti	Ja būvniecības līgumā jau nav iekļauts punkts par būvdarbu kvalitāti, šis ir viens no iespējamiem variantiem: Būvdarbi ir jāveic augstākajā prasmju un rūpības līmenī, kāds sagaidāms no pieredzējušiem un profesionāliem izpildītājiem, kuri regulāri veic tāda paša vai līdzīga apjoma un sarežģītības pakāpes darbus un pakalpojumus kā šajā Līgumā.
Sadaļa “Pasūtītāja pienākumi un tiesības” nav jāpapildina	
Sadaļa “Izpildītāja pienākumi un tiesības” nav jāpapildina	
Sadaļa “Līguma izpildē iesaistītā personāla un apakšuzņēmēja iesaistīšana un nomaiņas kārtība” nav jāpapildina	
Sadaļa “Riska pāreja, būvdarbu drošība un atbildība” nav jāpapildina	
Sadaļā “Garantijas” ir jāiekļauj šādi nosacījumi: • Izpildītājam ir jāsniedz būvdarbu garantijas laika garantija (bankas garantija vai apdrošināšanas polise). Šāda prakse jau lielākoties tiek izmantota; • Izpildītājs garantē enerģijas patēriņa ietaupījumu.	Sadaļa jāpapildina ar šādu tekstu: ▪ *Izpildītājs garantē, ka pēc ēkas atjaunošanas sasniedzamais ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei jeb enerģijas patēriņš apkurei standarta apkures sezonas apstākļos nav lielāks par skaitlis atbilstoši būvprojektam un/vai projekta mērķiem MWh/gadā jeb par xxx kWh/m² gadā, ņemot vērā ēkas aprēķina platību xxx m².* ▪ *Sasniegto energoefektivitātes rādītāju pārbauda pēc kārtējās apkures sezonas beigām. Ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pārsniedz noteikto energoefektivitātes līmeni, tad Izpildītajam jākompensē pārtērētās enerģijas daudzums atbilstošās pārtērētās siltumenerģijas daudzumam un vidējam siltumenerģijas tarifam atbilstošajā apkures sezonas laikā. Energoefektivitātes garantijas pārbaude notiek pēc katras tekošās apkures sezonas beigām 60 (ja garantija līdz 5 gadiem) mēnešu garumā atbilstoši xxx. pielikumam “*Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība”

	▪ *Garantijas perioda garantijas iesniegšana Pasūtītājam ir priekšnosacījums galīgā Darbu pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanai.* ▪ *Energoefektivitātes garantijas perioda garantijas darbības termiņš ir vismaz 60 mēneši (sešdesmit) mēneši no darbu pieņemšanas-nodošanas aktu parakstīšanas dienas.* ▪ *Garantijai jābūt beznosacījumu, no Izpildītāja puses neatsaucamai.* ▪ *Garantijas perioda saistību izpildes nodrošinājums tiek noteikts xxx% (parasti desmit procenti, ieskaitot PVN xxx %) apmērā no Atlīdzības summas. Minēto nodrošinājumu Uzņēmējs iesniedz Pasūtītājam kredītiestādes vai apdrošināšanas iestādes garantijas veidā. Garantijas perioda saistību izpildes nodrošinājuma termiņam jāatbilst Pretendenta piedāvātajam garantijas perioda termiņam, kas ir vismaz 60 mēneši no ēkas nodošanas ekspluatācija.*
Sadaļa "Būvdarbu nodošanas un pieņemšanas kārtība" jāpapildina ar vairākiem nosacījumiem, kas garantē sniegtā pakalpojuma kvalitāti un enerģijas ietaupījumu	Sadaļa jāpapildina ar šādu tekstu: • *Izraudzītajam būvdarbu veicējam pilnībā jāizprot un jāpārzina veicamo darbu risinājumu, pielietojamo materiālu un darbu kvalitātes nozīmīgums uz sasniedzamo gala rezultātu un ēkas siltumenerģijas patēriņu apkurei, kā arī ēkas būvniecības stadijā būs jāparedz un jārēķinās ar aktivitātēm, kas vērstas uz savlaicīgu veicamo darbu kvalitātes kontroli un būvdarbu veicējs nedrīkst ierobežot vai pretoties šādu pārbaužu veikšanai.* • *Pirms ēkas būvdarbu nodošanas paredzēts veikt ēkas gaisa caurlaidības testu, kura izmaksas sedz Izpildītājs. Ēkas gaisa caurlaidības sasniedzamais rādītājs[5] max q_{50} = xxx $m^3/h*m^2$ (atbilstoši* LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" *un būvprojektam). Izpildītajā pienākumos ir novērst visas radušos defektus un veikt darbības, lai panāktu augstu ēkas hermētismu.* • *Izpildītājs iesniedz visu inženierkomunikāciju (uzskaita atkarībā no projekta un veicamo darbu saraksta), termostatisko ventiļu, gaisa apstrādes iekārtu, apkures un karstā ūdens sistēmas, siltummezgla iestatījumu režīmu maiņas un siltumenerģijas uzskaites un iekārtu vadības instrukcijas.* • *Saskaņojot ar Pasūtītāju, jāveic vienas dienas apmācība, kurā piedalās par ēku atbildīgais apsaimniekotājs un ēkas tehniskais personāls,*

[5] Rādītājs ir atkarīgs no attiecīgās ēkas lietojuma

	izsniedzot iekārtu un ēkas ekspluatācijas instrukcijas ar mērķi nodrošināt augstu komfortu telpās, pareizu apkures sistēmu un gaisa apstrādes iekārtu darbināšanu un to efektīvu izmantošanu ar mērķi nodrošināt zemu ēkas enerģijas patēriņu, nodrošinot temperatūru samazinājumu naktīs, brīvdienās un svētku dienās. • *Izpildītājam kopā ar Pasūtītāju un tā nozīmēto ēkas apsaimniekotāju jāveic iekārtu - siltummezgla, apkures un karstā ūdens sistēmas un gaisa apstrādes iekārtu ieregulēšana, izstrādājot un iestatot darbināšanas laika grafikus, temperatūru režīma izstrāde un iestatīšana, nepieciešamo gaisa apmaiņu noteikšana katrā no telpām atkarībā no ēkas izmantošana laika, gaisa apstrādes iekārtu iestatīšana un ieregulēšana.*
Sadaļa "Maksājumu izdarīšanas kārtība" nav jāpapildina, ja ir atrunāta maksājuma kārtība, kad jāpiemēro garantija	Maksājums par energoefektivitātes garantijas nesasniegšanu ir kompensācija pašvaldībai par nesasniegto energoefektivitātes līmeni jeb pārtērēto enerģijas patēriņu. Pašvaldība piemēro jau esošo praksi, kāda tiek piemērota, ja būvnieks nespēj nodrošināt būvniecības garantiju.
Sadaļa "Izmaiņas līgumā" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līgumsods" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma laušana" nav jāpapildina	
Sadaļa "Nepārvaramas varas apstākļi" nav jāpapildina	
Sadaļa "Nodokļi un nodevas" nav jāpapildina	
Sadaļa "Pārbaudes noteikumi un metodes" nav jāpapildina	
Sadaļa "Piemērojamie normatīvie akti un strīdu risināšanas kārtība" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma spēkā esamība" nav jāpapildina	
Sadaļa "Noslēguma noteikumi" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma pielikumi" jāpapildina ar pielikumu: • pielikums – Enerģijas ietaupījumu garantija izpildes noteikšana. Mērījumu un siltumenerģijas patēriņa pārbaužu ziņojums	Pielikums "Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība" veidne ir dota 4.1.nodaļā.

4.1. ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJAS MĒRĪJUMU UN VERIFIKĀCIJAS KĀRTĪBA

<pielikuma numurs> pielikums
Līguma <nosaukums>
(iepirkuma identifikācijas Nr. <identifikācijas numurs>)

Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība

- Energoefektivitātes garantijas pārbaude notiek, nosakot starpību starp maksimāli pieļaujamo enerģijas patēriņu apkurei un faktiski patērēto enerģiju apkurei kārtējā apkures sezonas laikā, kas koriģēts uz standarta apstākļiem. Energoefektivitātes garantijas izpildes pārbaude un tādējādi novērtējums, vai Pasūtītājs ir tiesīgs uz kompensācijas prasību, tiek veikts katras apkures sezonas (turpmāk - Norēķinu periods) beigās. Energoefektivitātes garantijas izpildes pārbaude notiek atbilstoši uzņemtajiem mērījumu rādītājiem un noteiktajai aprēķina kārtībai. Enerģijas patēriņa starpība apkurei tiek noteikta kā:

$$E_{starp} = Q_{max} - Q^{Adj}_{Apk,cz,S}$$

kur:

Q_{max} maksimāli pieļaujamais enerģijas patēriņš apkurei standarta apstākļos pēc ēkas atjaunošanas, kas noteikts kā **xxx** MWh/gadā;

$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}$ uz standarta apstākļiem koriģētais enerģijas patēriņš telpu apkurei, MWh/gadā (aprēķins atbilstoši x. punktam);

E_{starp} enerģijas patēriņa starpība apkurei, MWh/gadā.

- Energoefektivitātes garantijas izpilde

Ja norēķinu perioda enerģijas patēriņa starpība ir vienāda ar nulli vai pozitīva ($E_{starp} \geq 0,0$ MWh), tad Izpildītājs ēkas atjaunošanas rezultātā ir panācis plānoto energoefektivitātes līmeni, un Pasūtītājam nav nekādu prasījumu pret Izpildītāju par kompensāciju saistībā ar neatbilstību energoefektivitātes garantijai.

- Energoefektivitātes garantijas neizpilde

Ja norēķinu perioda enerģijas patēriņa starpība ir negatīva (E_{starp} ir negatīvs skaitlis), tad Izpildītājs ēkas atjaunošanas rezultātā nav panācis garantēto energoefektivitātes līmeni un Pasūtītājs saņem kompensāciju par pārtērēto enerģijas apjomu, ko nosaka, reizinot vidējo siltumenerģijas tarifu noteiktajā apkures sezonā ar pārtērēto enerģijas apjomu. Kompensācija ir aprēķināma atbilstoši formulai:

$$C_G = E_{starp} \times \overline{ET_S}$$

kur:

C_G kompensācija par energoefektivitātes garantijas neizpildi norēķinu periodā jeb noteiktajā apkures sezonā, EUR (bez PVN);

E_{starp} enerģijas patēriņa starpība apkurei, MWh/gadā;

$\overline{ET_S}$ vidējais siltumenerģijas tarifs norēķinu periodā, ko aprēķina, ikmēneša siltumenerģijas tarifu par apkuri summu Norēķinu periodā dalot ar mēnešu skaitu attiecīgajā Norēķinu periodā, EUR/MWh (bez PVN).

x. Enerģijas patēriņa apkurei korekcija uz standarta apstākļiem

Enerģijas patēriņa apkurei korekcija uz standarta apstākļiem tiek veikta, lai ņemtu vērā atšķirības apkures sezonas garumos, vidējā āra gaisa temperatūrā un atšķirīgas iekšējās temperatūrām telpās. Izmērīto enerģijas patēriņu apkurei pārrēķina atbilstoši vidējiem klimatiskajiem apstākļiem ēkā. Korekcija tiek veikta, izmantojot šādu formulu:

$$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}=Q_{Apk,S}\times\left(\frac{D_{napk}(T_{vst}-T_{nst})}{D_{apk}(T_1-T_2)}\right)$$

kur:

$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}$ uz standarta apstākļiem koriģētais enerģijas patēriņš telpu apkurei, MWh/gadā;

D_{napk} normatīvais apkures dienu skaits, 203 dienas (atbilstoši LBN 003-15 "Būvklimatoloģija" un Ministru kabineta noteikumi Nr.348 Ēkas energoefektivitātes aprēķina metode);

T_{nst} normatīvā vidējā ārējā gaisa temperatūra standarta apkures sezonā: 0 grādi (°C);

T_{vst} vidējā iekštelpu temperatūra standarta sezonā, ņemot vērā temperatūru pazeminājumu naktīs, brīvdienās un svētku dienas, noteikta +xxx grādi (°C);

D_{apk} kārtējais apkures periods dienās no (oktobris, novembris, decembris, janvāris, februāris, marts, aprīlis) jeb 212 dienas;

$Q_{Apk,S}$ faktiskais enerģijas patēriņš telpu apkurei pārskata norēķinu gadā, MWh/gadā;

T_1 iekštelpu temperatūra novērtēšanas periodā (no oktobra līdz aprīlim) (°C);

T_2 faktiskā vidējā āra gaisa temperatūra novērtēšanas periodā (°C).

Enerģijas patēriņa mērījumi un izejas dati energoefektivitātes garantijas aprēķinam

- Lai aprēķinātu sasniegto energoefektivitātes līmeni, nepieciešams noteikt konkrētajā apkures sezonā patērēto siltumenerģijas daudzumu apkurei, konkrētās apkures sezonas dienu skaitu, vidējo āra gaisa temperatūru apkures sezonas laikā un vidējo uzturēto temperatūru telpās apkures sezonas laikā. Katrs no rādītājiem tiek noteikts:
    - siltumenerģijas patēriņš apkurei – pēc siltumenerģijas skaitītāja radījumiem apkurei;
    - apkures dienu skaits – pēc atzīmes siltummezgla ekspluatācijas žurnālā, kad apkure uzsākta un pabeigta;
    - vidējā āra gaisa temperatūra apkures sezonas laikā – atbilstoši Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra novērojumiem, izvēloties staciju, piemēram, Rīga, un faktisko gaisa temperatūru (Stacija: Rīga un Parametrs: Gaisa temperatūra, faktiskā) https://www.meteo.lv/meteorologija-datu-pieejamiba/?&nid=462
    - vidējā temperatūra telpās apkures sezonas laikā.
- Veicot mērījumus un pārbaudes, Pasūtītājam ir jārīkojas saskaņā ar turpmāk norādītajiem labas mērījumu un pārbaužu prakses pamatprincipiem, kas jo īpaši paredz turpmāk norādīto. Pēc ēkas atjaunošanas nepieciešams paredzēt un nodalīt siltumenerģijas skaitītāju apkurei un siltumenerģijas skaitītāju karstajam ūdenim.
- Atbilstoši Ministru kabineta norāda noteikumus atbilstoši ēkas tipam noteikumiem xxx "Higiēnas prasības xxxx" pieļaujamā minimālā gaisa temperatūra telpās ir +18°C. Atbilstoši komforta prasībām plānotā vidējā temperatūra apkure sezonas laikā telpās ir +19°C. Pieļaujams temperatūru samazinājums naktīs, brīvdienās un svētku dienās un laika periodā, kad telpās neuzturas cilvēki.

- Siltumenerģijas skaitītāju rādījumu uzņemšanu veic Pasūtītājs vai Pasūtītāja nozīmēts ēkas apsaimniekotajos (ja vien netiek noteikts savādāk), kurš katru mēnesi nodod siltumenerģijas patēriņa skaitītāju rādījumus arī Izpildītajam. Nepieciešamības gadījumā Pasūtītājam jānodrošina Izpildītājam piekļuve siltumenerģijas skaitītājiem siltumenerģijas patēriņa datu pārbaudei. Siltumenerģijas skaitītāju rādījumu uzņemšana un skaitītāju rādījumu uzkrāšana var tikt nodrošināta arī attālināti ar monitoringa sistēmas palīdzību.
- Siltumenerģijas skaitītāju rādījumu nolasīšana tiek veikta vienu reizi mēnesī, par ko atbildīgs ir Pasūtītājs.
- Mērījumu un pārbaužu ziņojumu Pasūtītājam ir jāsagatavo ik pēc katras apkures sezonas beigām. Šāds ziņojums ir jānosūta Izpildītājam ne vēlāk kā 20 darba dienu laikā pēc apkures sezonas perioda beigām, uz kuru attiecas attiecīgais mērījumu un pārbaužu ziņojums.
- Izpildītājam ir jāapstiprina ziņojums ne vēlāk kā 15 darba dienu laikā pēc tā saņemšanas (ja vien Izpildītajam nav iebildumu pret to).
- ja Izpildītājam ir iebildumi par ziņojumā norādītajiem datiem vai izdarītajiem slēdzieniem, Izpildītājam ir atbilstoši jāinformē Pasūtītājs 15 darba dienu laikā pēc ziņojuma saņemšanas. Izpildītājam ir jāsniedz Pasūtītājam savu iebildumu pamatojums.
- Pasūtītājam nākamo 10 darba dienu laikā pēc Izpildītāja iebildumu saņemšanas ir jāveic atbilstoši grozījumi ziņojumā un attiecīgi jāiesniedz Izpildītājam.
- Ja netiek sasniegts plānotais energoefektivitātes līmenis atbilstoši xx. punktam, Pasūtītājs ir tiesīgs saņemt kompensāciju par pārtērēto enerģijas apjomu xx. punkta noteiktajā kārtībā.

Mērījumu un pārbaužu ziņojuma paraugs

1. Apkures uzsākšanas datums_____
2. Apkures beigu datums _____
3. Apkures dienu skaits_____ (dienās)
4. Faktiskā vidējā āra gaisa temperatūra novērtēšanas periodā jeb apkures sezonā T_2 ____ (^oC)
5. Iekštelpu temperatūra novērtēšanas periodā T_1_____ ^oC;

6. Vidējais tarifs apkures sezonas laikā $\overline{\mathrm{ET}s}$_____ EUR/MWh

Siltumenerģijas patēriņa dati pēc skaitītāju rādījumiem

Gads	**Mēnesis**	**Siltumenerģijas patēriņš apkurei, MWh** (pēc skaitītāju rādījumiem)	**Siltumenerģijas patēriņš karstajam ūdenim, MWh** (pēc skaitītāju rādījumiem)
	septembris		
	oktobris		
	novembris		
	decembris		
	janvāris		
	februāris		
	marts		
	aprīlis		
	maijs		
	jūnijs		
	jūlijs		
	augusts		
	septembris		
	oktobris		
	novembris		
	…		

7. Enerģijas patēriņa apkurei korekcija uz standarta apstākļiem

$$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}=Q_{Apk,S}\times\left(\frac{D_{napk}(T_{vst}-T_{nst})}{D_{apk}(T_1\text{-}T_2)}\right)$$

kur:

$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}$ uz standarta apstākļiem koriģētais enerģijas patēriņš telpu apkurei, MWh/gadā;

D_{napk} normatīvais apkures dienu skaits, xxx dienas atbilstoši LBN 003-01 "Būvklimatoloģija";

T_{nst} normatīvā vidējā āra gaisa temperatūra standarta apkures sezonā: xxx ^oC, atbilstoši LBN 003-01 "Būvklimatoloģija", (^oC);

T_{vst} vidējā iekštelpu temperatūra standarta sezonā, ņemot vērā temperatūru pazemējumu naktīs, brīvdienās un svētku dienas, noteikts kā vidējā temperatūra telpās noteikti grādi (^oC);

D_{apk} kārtējais apkures periods dienās no (oktobris, novembris, decembris, janvāris, februāris, marts, aprīlis) jeb xxx dienas;

$Q_{Apk,S}$ faktiskais enerģijas patēriņš telpu apkurei pārskata norēķinu gadā, MWh/gadā;

T_1 iekštelpu temperatūra novērtēšanas periodā, ^oC;

T_2 faktiskā vidējā ārējā gaisa temperatūra novērtēšanas periodā (°C).

8. Energoefektivitātes garantijas pārbaude

$$E_{starp} = Q_{max} - Q^{Adj}_{Apk,cz,S} = _____ MWh/gadā$$

kur:

Q_{max} maksimāli pieļaujamas enerģijas patēriņš apkurei standarta apstākļos pēc ēkas atjaunošanas, kas noteikts MWh/gadā;

$Q^{Adj}_{Apk,cz,S}$ uz standarta apstākļiem koriģētais enerģijas patēriņš telpu apkurei, MWh/gadā;

E_{starp} enerģijas patēriņa starpība apkurei, MWh/gadā.

Ja $E_{starp} \geq 0{,}0$ MWh tad Energoefektivitātes garantijas izpildīta

vai

Ja $E_{starp} < 0{,}0$ Energoefektivitātes garantijas neizpilde, tad tiek kompensācija ir aprēķināma atbilstoši formulai:

$$C_G = E_{starp} \times \overline{ET}_S = _____, EUR$$

kur:

C_G kompensācija par Energoefektivitātes garantijas neizpildi norēķinu periodā, EUR (bez PVN);

E_{starp} enerģijas patēriņa starpība apkurei, MWh/gadā;

$\overline{ET}_S$ vidējais siltumenerģijas tarifs norēķinu periodā, ko aprēķina ikmēneša siltumenerģijas tarifu par apkuri summu Norēķinu periodā dalot ar mēnešu skaitu attiecīgajā Norēķinu periodā, EUR/MWh (bez PVN).

_____

Pasūtītāja pārstāvja (paraksts)

Datums

5. BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU UN NOTEIKTIEM ĒKAS EKSPLUATĀCIJAS PASĀKUMIEM

Sadaļa Būvniecības līgumā	**Piezīmes un skaidrojumi saistībā ar energoefektivitātes garantiju**
Līguma augšējā daļa, kur uzskaitīts Pasūtītājs un Izpildītājs, paliek nemainīgs.	
Sākotnējā sadaļā "Apzīmējumi vai Termini" var papildināt ar apzīmējumiem/terminiem "energoefektivitātes garantija" un "ēkas energoefektivitātes līmenis"	Definīcijas, ar kurām var papildināt: **Ēkas energoefektivitātes līmenis:** Ēkas enerģijas patēriņš standarta klimatiskajos apstākļos ēkas telpu apkurei un karstā ūdens cirkulācijas zudumiem, atbilstoši Būvprojektam. Izteikts kā MWh/gadā un kWh/m^2 gadā uz aprēķina platību. **Energoefektivitātes garantija:** ēkas energoefektivitātes līmenis, kuru Izpildītājs garantē sasniegt pēc ēkas atjaunošanas un uzturēt līgumā noteiktā laika periodā. Sasniegto ēkas energoefektivitātes līmeni nosaka atbilstoši līgumā pievienotajam pielikumam "Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība ". **Ekspluatācijas pasākumu plāns:** Tādi pasākumi, kas palīdz uzturēt atjaunošanas rezultātā veiktās investīcijas, nodrošināt plānoto energoefektivitātes līmeni, komfort telpās, darbināt sistēmas to optimālā līmenī un kas aprakstīti pielikumā "Ekspluatācijas pasākum plāns".
Sadaļa "Līguma priekšmets" var iekļaut atsauci uz sasniedzamajiem kvantitatīvajiem rādītājiem	Ja attiecīgais pašvaldības ēkas atjaunošanas projekts tiek īstenots kādas ES vai citu fondu programmas ietvaros, šajā sadaļā var norādīt attiecīgā ēkas atjaunošanas projekta plānotos rādītājus, piemēram: *Piemēram:* "*Līgums tiek slēgts Pasūtītāja īstenotā Ministru kabineta 2016.gada 8.marta noteikumu Nr.152 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.2. specifiskā atbalsta mērķa "Atbilstoši pašvaldības integrētajām attīstības programmām sekmēt energoefektivitātes paaugstināšanu un atjaunojamo energoresursu izmantošanu pašvaldību ēkās" īstenošanas noteikumi" Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) projekta "Energoefektivitātes paaugstināšana PII "Zirnītis"" ietvaros, kur* ***sasniedzamais ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei jeb enerģijas patēriņš apkurei standarta apkures sezonas apstākļos nav lielāks par*** *xxx* ***MWh/gadā jeb*** *xxx* ***kWh/m^2 gadā, ņemot vērā ēkas aprēķina platību*** *xxxx* ***m^2.***"

Ja sadaļā “Līguma sastāvdaļas” tiek uzskaitīti visi pielikumi, jāpapildina ar atsauci uz 1 pielikumu par	Lai novērtētu ikgadējo rādījumu sasniegumu, jāiekļauj atsauce uz pielikumu: • Pielikums: Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība • Pielikums: “Ekspluatācijas pasākumu plāns”
Sadaļa “Līguma summa” nav jāpapildina	
Sadaļa “Darbu izpildes noteikumi” ir jābūt atsaucei uz būvdarbu kvalitāti	Ja būvniecības līgumā jau nav iekļauts punkts par būvdarbu kvalitāti, šis ir viens no iespējamiem variantiem: Būvdarbi ir jāveic augstākajā prasmju un rūpības līmenī, kāds sagaidāms no pieredzējušiem un profesionāliem izpildītājiem, kuri regulāri veic tāda paša vai līdzīga apjoma un sarežģītības pakāpes darbus un pakalpojumus kā šajā Līgumā.
Sadaļa “Pasūtītāja pienākumi un tiesības” nav jāpapildina	
Sadaļa “Izpildītāja pienākumi un tiesības” nav jāpapildina	
Sadaļa “Līguma izpildē iesaistītā personāla un apakšuzņēmēja iesaistīšana un nomaiņas kārtība” nav jāpapildina	
Sadaļa “Riska pāreja, būvdarbu drošība un atbildība” nav jāpapildina	
Sadaļā “Garantijas” ir jāiekļauj šādi nosacījumi: • Izpildītājam ir jāsniedz būvdarbu garantijas laika garantija (bankas garantija vai apdrošināšanas polise). Šāda prakse jau lielākoties tiek izmantota; • Izpildītājs garantē enerģijas patēriņa ietaupījumu.	Sadaļa jāpapildina ar šādu tekstu: ▪ *Izpildītājs garantē, ka pēc ēkas atjaunošanas sasniedzamais ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei jeb enerģijas patēriņš apkurei standarta apkures sezonas apstākļos nav lielāks par skaitlis atbilstoši būvprojektam un/vai projekta mērķiem MWh/gadā jeb par xxx kWh/m² gadā, ņemot vērā ēkas aprēķina platību xxx m².* ▪ *Sasniegto energoefektivitātes rādītāju pārbauda pēc kārtējās apkures sezonas beigām. Ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pārsniedz noteikto energoefektivitātes līmeni, tad Izpildītajam jākompensē pārtērētās enerģijas daudzums atbilstošās pārtērētās siltumenerģijas daudzumam un vidējam siltumenerģijas tarifam atbilstošajā apkures sezonas laikā. Energoefektivitātes garantijas pārbaude notiek pēc katras tekošās apkures sezonas beigām 60 (ja garantija līdz 5 gadiem) mēnešu garumā atbilstoši xxx. pielikumam “*Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība”

	▪ *Garantijas perioda garantijas iesniegšana Pasūtītājam ir priekšnosacījums galīgā Darbu pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanai.* ▪ *Energoefektivitātes garantijas perioda garantijas darbības termiņš ir vismaz 60 mēneši (sešdesmit) mēneši no darbu pieņemšanas-nodošanas aktu parakstīšanas dienas.* ▪ *Garantijai jābūt beznosacījumu, no Izpildītāja puses neatsaucamai.* ▪ *Garantijas perioda saistību izpildes nodrošinājums tiek noteikts xxx% (parasti desmit procenti ieskaitot PVN xxx %) apmērā no Atlīdzības summas. Minēto nodrošinājumu Uzņēmējs iesniedz Pasūtītājam kredītiestādes vai apdrošināšanas iestādes garantijas veidā. Garantijas perioda saistību izpildes nodrošinājuma termiņam jāatbilst Pretendenta piedāvātajam garantijas perioda termiņam, kas ir vismaz 60 mēneši no ēkas nodošanas ekspluatācija.*
Sadaļa "Būvdarbu nodošanas un pieņemšanas kārtība" jāpapildina ar vairākiem nosacījumiem, kas garantē sniegtā pakalpojuma kvalitāti un enerģijas ietaupījumu	Sadaļa jāpapildina ar šādu tekstu: ▪ *Izraudzītajam būvdarbu veicējam pilnībā jāizprot un jāpārzina veicamo darbu risinājumu, pielietojamo materiālu un darbu kvalitātes nozīmīgums uz sasniedzamo gala rezultātu un ēkas siltumenerģijas patēriņu apkurei, kā arī ēkas būvniecības stadijā būs jāparedz un jārēķinās ar aktivitātēm, kas vērstas uz savlaicīgu veicamo darbu kvalitātes kontroli un būvdarbu veicējs nedrīkst ierobežot vai pretoties šādu pārbaužu veikšanai.* ▪ *Pirms ēkas būvdarbu nodošanas paredzēts veikt ēkas gaisa caurlaidības testu, kura izmaksas sedz Izpildītājs. Ēkas gaisa caurlaidības sasniedzamais rādītājs[6] max q_{50} = xxx $m^3/h*m^2$ (atbilstoši* LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" *un būvprojektam). Izpildītajā pienākumos ir novērst visas radušos defektus un veikt darbības, lai panāktu augstu ēkas hermētismu.* ▪ *Izpildītājs iesniedz visu inženierkomunikāciju (uzskaita atkarībā no projekta un veicamo darbu saraksta), termostatisko ventiļu, gaisa apstrādes iekārtu, apkures un karstā ūdens sistēmas, siltummezgla iestatījumu režīmu maiņas un siltumenerģijas uzskaites un iekārtu vadības instrukcijas.* ▪ *Saskaņojot ar Pasūtītāju, jāveic vienas dienas apmācība, kurā piedalās par ēku atbildīgais apsaimniekotājs un ēkas tehniskais personāls,*

[6] Rādītājs ir atkarīgs no attiecīgās ēkas lietojuma

	izsniedzot iekārtu un ēkas ekspluatācijas instrukcijas ar mērķi nodrošināt augstu komfortu telpās, pareizu apkures sistēmu un gaisa apstrādes iekārtu darbināšanu un to efektīvu izmantošanu ar mērķi nodrošināt zemu ēkas enerģijas patēriņu, nodrošinot temperatūru samazinājumu naktīs, brīvdienās un svētku dienās. ▪ *Izpildītājam kopā ar Pasūtītāju un tā nozīmēto ēkas apsaimniekotāju jāveic iekārtu - siltummezgla, apkures un karstā ūdens sistēmas un gaisa apstrādes iekārtu ieregulēšana, izstrādājot un iestatot darbināšanas laika grafikus, temperatūru režīma izstrāde un iestatīšana, nepieciešamo gaisa apmaiņu noteikšana katrā no telpām atkarībā no ēkas izmantošana laika, gaisa apstrādes iekārtu iestatīšana un ieregulēšana.*
Sadaļa "Maksājumu izdarīšanas kārtība" nav jāpapildina, ja ir atrunāta maksājuma kārtība, kad jāpiemēro garantija	Maksājums par energoefektivitātes garantijas nesasniegšanu ir kompensācija pašvaldībai par nesasniegto energoefektivitātes līmeni jeb pārtērēto enerģijas patēriņu. Pašvaldība piemēro jau esošo praksi, kāda tiek piemērota, ja būvnieks nespēj nodrošināt būvniecības garantiju. Nepieciešams papildināt nosakot maksājumu atbilstoši Ekspluatācijas pasākum plānā ietverto pasākumu sarakstam.
Sadaļa "Izmaiņas līgumā" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līgumsods" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma laušana" nav jāpapildina	
Sadaļa "Nepārvaramas varas apstākļi" nav jāpapildina	
Sadaļa "Nodokļi un nodevas" nav jāpapildina	
Sadaļa "Pārbaudes noteikumi un metodes" nav jāpapildina	
Sadaļa "Piemērojamie normatīvie akti un strīdu risināšanas kārtība" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma spēkā esamība" nav jāpapildina	
Sadaļa "Noslēguma noteikumi" nav jāpapildina	
Sadaļa "Līguma pielikumi" jāpapildina ar pielikumu: • pielikums – Enerģijas ietaupījumu garantija izpildes noteikšana. Mērījumu un siltumenerģijas patēriņa pārbaužu ziņojums	Pielikums "Energoefektivitātes garantijas mērījumu un verifikācijas kārtība" veidne ir dota 4.1.nodaļā. Pielikums: "Ekspluatācijas pasākumu plāns" veidne ir dota 5.1.nodaļā

5.1. PIELIKUMA VEIDNE AR ĒKAS EKSPLUATĀCIJAS PASĀKUMIEM

<pielikuma numurs> pielikums
Līguma <nosaukums>
(iepirkuma identifikācijas Nr. <identifikācijas numurs>)

Ekspluatācijas pasākumu plāns

Izpildītājs (Būvuzņēmējs) ir atbildīgs par Energoefektivitātes garantijas uzturēšanas plāna izpildi, lai nodrošinātu, ka ēkas uzturēšanas rezultātā tiktu sasniegts plānotais energoefektivitātes līmenis apkurei jeb enerģijas patēriņš apkurei standarta apkures sezonas apstākļos nav lielāks par xxx MWh/gadā jeb xxx kWh/m^2 gadā, ņemot vērā ēkas aprēķina platību xxxx m^2.

Energoefektivitātes garantijas uzturēšanas plānā ietver pasākumus atkarībā no projekta mērķiem un pasūtītāja vajadzībām. Parasti šāds plāns ietver šādas aktivitātes:

a. Komunikācijas un sadarbības pasākumi ar Pasūtītāju, ieskaitot ikmēneša un gada atskaites par sasniedzamajiem rādītājiem Pasūtītājam.
b. Procedūru izstrāde ēkas lietošanai, ieskaitot enerģijas un komfortu monitoringu ēkai, novērtēšanu, kā arī to, kā attiecīgās procedūras tiks pārskatītas.
c. Ēkas lietošanas un monitoringa vadlīnijas, kas nosaka nosacījumus šādām aktivitātēm:
    1. projekta sasniedzamo rādītāju monitorings;
    2. ikmēneša projekta sasniedzamo rādītāju aprēķini un ziņošana;
    3. ikmēneša kurināmā patēriņa aprēķini un ziņošana (ja piemēram attiecināms);
    4. projekta atļaujas, tai skaitā vides atļaujas (ja nepieciešams);
    5. iekārtu kontrole;
    6. ūdens attīrīšanas kontrole;
    7. apmācības programmas.
d. Ēkas apsaimniekošanas vadlīnijas, kas nosaka nosacījumus šādām aktivitātēm:
    1. Apsaimniekošanas plānošana (ja nepieciešams);
    2. Apsaimniekošanas procedūras (ja nepieciešams);
    3. Preventīvā apsaimniekošana (ja nepieciešams);
    4. Prognozējamā apsaimniekošana (ja nepieciešams);
    5. Apmācības par apsaimniekošanu (ja nepieciešams);

e. Problēmu novērtējuma vadlīnijas, kas apraksta procedūru, kā noteikt darbināšanas vai iekārtu kļūmju iemeslus un kā tās turpmāk tiks novērstas, sniedzot rekomendācijas uzlabojumiem, ieskaitot pamatojumu šādām rekomendācijām (t.i. rekomendāciju pamatojumu un ekonomisko analīzi).

Pie būvniecības līguma tiek sagatavots papildus pielikums, kurā norādīti uzdevumi un veicamie ekspluatācijas pasākumi. Katram pasūtītājam ir jādefinē nepieciešamo pasākumu klāsts, lai saprastu, kuri pasākumi jau tiek veikti, kuri pasākumi būtu papildus veicami. Piemēram, ļoti bieži ēkas atjaunošanas projekta laikā iekļauj uzstādīto ventilācijas iekārtu apkalpošanu, apkures sistēmas vai ēkas vadības sistēmas apkalpošanu.

Ekspluatācijas pasākumu plāna saraksts

(zemāk dotais saraksts ir piemērs. Sarakstā iekļaujamās pozīcijas ir atkarīgas no katra projekta un tā mērķiem)

Nr.	Nosaukums	Mērvienība	Daudz.	Darbu veikšanas periodiskums vai izpildes termiņš
1.	**Uzturēšanas pasākumi**			
1.1	Periodiska ēku un sistēmu/aprīkojuma vizuālā pārbaude	gab.	1	Katru ceturksnī
1.2	Ūdens mīkstināšanas sistēma/ filtri karstā ūdens sagatavošanai			Katru mēnesi
1.3	Gaisa apstrādes iekārtas filtru aizstāšana / ventilācijas aprīkojuma kontrole un tīrīšana			Reizi 3 mēnešos
1.4	Apkures sistēmas balansēšana un optimizēšana	gab.	1	Pirmo reizi pirms pirmās apkures sezonas uzsākšanas šī Līguma ietvaros. Turpmāki uzlabojumi pēc nepieciešamības.
	Apkures sistēmas palaišana			Katru gadu
1.5	Apkures sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana atbildības robežās no siltumenerģijas piegādātāja organizācijas piederības un apkalpošanas robežas līdz siltuma mezglam (ieskaitot) un no siltuma mezgla līdz sildierīcēm telpās (ieskaitot)			Apkures sezonā pastāvīgi, pārējā periodā apkopes un remonti pēc nepieciešamības
1.6	Apkures sistēmas apturēšana			Katru gadu
1.7	Periodiska siltummaiņu tīrīšana			Katru gadu vasarā
1.8	Periodiska sūkņu filtru tīrīšana (nomaiņa, ja nepieciešams)			Katru gadu
1.9	Periodiska ūdens mīkstināšanas sistēmas pārbaude			Katru gadu
1.10	Atgaisotāja kontrole/tīrīšana			Katru gadu
1.11	Saimniecisko telpu mitrā uzkopšana	m^2		Reizi 3 mēnešos
2	**Logu tīrīšana un uzturēšanas pasākumi** (ja ventilācija tiek nodrošināta caur ventilācijas restēm logos)			
2.1	Vizuāla logu, logu rāmju, rokturu un aizvēršanas mehānismu novērtēšana	gab.		Reizi 6 mēnešos
2.2	Logu tīrīšana ar mīkstu neabrazīvu materiālu (no abām pusēm)	m^2		Katru gadu vasarā
2.3	Kustošo daļu eļļošana ar viskozo minerāleļļu	gab.		Katru gadu vasarā
3	**Ūdensvada un kanalizācijas sistēma**			

Nr.	Nosaukums	Mērvienība	Daudz.	Darbu veikšanas periodiskums vai izpildes termiņš
3.1	Aukstā un karstā ūdens apgādes sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana atbildības robežās no ūdens piegādātāja organizācijas apkalpes un piederības robežas līdz lietotāju krāniem (tos ieskaitot)			pastāvīgi, apkopes un remonti pēc nepieciešamības
3.2	Iekštelpu un ārējās kanalizācijas (ieskaitot lietus ūdens) sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana atbildības robežās no pieslēguma vietas sanitārtehniskajām ierīcēm (tās ieskaitot) līdz notekūdeņu savācēja organizācijas apkalpes un piederības robežai			pastāvīgi, apkopes un remonti pēc nepieciešamības
4	**Ēkas, būves konstruktīvie elementi**			
4.1.	Būves apmales un drenāžas sistēmas apsekošana un tīrīšana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.2.	Būves inženiertīklu aku apsekošana un tīrīšana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.3.	Lietus ūdens notekcauruļu apsekošana un tīrīšana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.4.	Jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apsekošana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.5.	Fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.6.	Dūmvadu un ventilācijas šahtu pārbaude un tīrīšana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.7.	Ventilācijas vadu, režģu un jumtiņu krāsošana			atbilstoši normatīvo aktu prasībām
4.8.	Konstruktīvo elementu kārtējie remonti			
5	**Vidēja termiņa preventīvi uzturēšanas pasākumi**			
5.1	Radiatoru termostatu vārstu pārbaude (nomaiņa, ja nepieciešams)	gab.		Reizi 5 gados
5.2	Atgaisotāja pārbaude (nomaiņa, ja nepieciešams)			Reizi 5 gados
5.3	Telpu apkures balansēšanas vārstu pārbaude (nomaiņa, ja nepieciešams)			Reizi 5 gados
5.4	Karstā ūdens sistēmas cirkulācijas sūkņu pārbaude			Reizi 5 gados
5.5	Apkure sistēmas cirkulācijas sūkņu pārbaude			Reizi 5 gados
6	**Ziņošana**			Reizi 5 gados

Nr.	Nosaukums	Mērvienība	Daudz.	Darbu veikšanas periodiskums vai izpildes termiņš
6.1	Ikgadējais projekta darbības plāns. Ne vēlāk kā deviņdesmit (90) dienas pirms katra Līguma gada pirmās dienas. Ikgadējais projekta darbības plāns iekļaus atšifrējumu apsaimniekošanas pasākumiem, noteikts laiku, kad iekārtas nedarbosies, un plānu kapitālajiem remontiem, un sniegs pamatojumu pieņēmumiem par sagatavoto budžetu un iespējamo pieejamību attiecīgajā periodā.	gab.	1	Katru gadu
6.2	Enerģijas monitorings un mērķu ziņošana	gab.		Katru mēnesi

6. BŪVNIECĪBAS LĪGUMS AR ENERGOEFEKTIVITĀTES GARANTIJU, NOTEIKTIEM ĒKAS EKSPLUATĀCIJAS PASĀKUMIEM UN FINANSĒŠANU

Gadījumos, kad nepieciešams piesaistīt arī papildus investīcijas ēku atjaunošanai un tās plānots piesaistīt ar Izpildītāja (būvuzņēmēja) vai ESKO starpniecību, nepieciešams piemērot procedūru atbilstoši Publiskā un Privātā partnerības likumam (PPP). Tāpat PPP piemērojams gadījumos, ja pašvaldība vēlas slēgt ilgtermiņa līgumus, kas garāki par 5 gadiem.

Atbilstoši Publisko iepirkumu likumam 60. pantam ceturtajai daļai iepirkuma līgumu slēdz uz laiku, ne ilgāku par pieciem gadiem. Izņēmuma kārtā atļautas ilgtermiņa saistības atbilstoši likumā "Par valsts budžetu 2018.gadam" 14.panta trešās daļas 4.punktā iekļautos gadījumus, kas ir Eiropas Savienības fondu un pārējās ārvalstu finanšu palīdzības līdzfinansēto projektu īstenošanai, izglītības iestāžu, tajā skaitā pirmsskolas izglītības iestāžu, investīciju projektiem, sociālo iestāžu investīciju projektiem, pašvaldību katlumāju (ar jaudu līdz 3 MW) energoefektivitātes uzlabošanas investīciju projektiem, investīcijām ārkārtas (avārijas) seku neatliekamai novēršanai, pašvaldību autonomo funkciju veikšanai nepieciešamā transporta iegādei, investīciju veikšanai valsts nozīmes arhitektūras pieminekļos, pašvaldības autonomo funkciju veikšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma iegādei, kurš atrodas citas pašvaldības administratīvajā teritorijā, investīciju projektu dokumentācijas izstrādei, kurināmā iegādei un pirmpirkuma tiesību izmantošanai. Pilns uzskaitījums dots minēts likumā "Par valsts budžetu 2018.gadam" 14.pantā.

Kopumā procesu var sadalīts vairākos secīgos soļos:

- Pašvaldības lēmums par Finanšu un ekonomiskais aprēķina izstrādi;
- Finanšu un ekonomiskais aprēķina izstrāde;
- Domes lēmums par projekta realizācijas veidu, termiņu un finansēšanas kārtību;
- Iesniegums un atzinuma saņemšana no CFLA un FM;
- EPL un Iepirkuma dokumentācijas sagatavošana;
- CFLA saskaņojums iepirkuma dokumentācijai;
- Iepirkums, būvniecība un ēkas ekspluatācija.