

Kā iedzīvotājiem sagatavoties mājas renovācijas uzsākšanai

Siltuma tarifi nemitīgi aug gāzes sadārdzināšanās dēļ – tas nav novēršams. Pasaulē iedzīvotāju skaits ikkatrus 60 gadus dubultojas, pieaug enerģijas patēriņš, bet gāzes un naftas resursi strauji izsīkst. Lai panāktu mazāku maksu par siltumu, ir tikai viens ceļš – racionāla un taupīga saņemtā siltuma izlietošana. Mūsu dzīvojamās mājas, kas celtas pēckara periodā (1950.-1990.g.), ir ar zemu siltuma noturību – siltums aizplūst caur neblīviem logiem un durvīm, plānajām sienām, nesiltinātu bēniņu un jumta pārsegumu, sliktu pagraba pārseguma siltumizolāciju u.c. Lai to novērstu, nepieciešama kompleksa mājas renovācija ar siltināšanu. Šīs informācijas lapas mērķis – izskaidrot iedzīvotājiem, kā sagatavoties savas dzīvojamās mājas renovācijas uzsākšanai.

Priekšnoteikums mājas renovācijai – dzīvokļu īpašnieku biedrības izveidošana

Dzīvojamās mājas renovācija ir saistīta ar lielām investīcijām (60-90 Ls/m²) un līgumu slēgšanu. Šādi pasākumi nav iespējami, ja dzīvokļu īpašnieki mājā nav likumdošanā paredzētajā kārtībā apvienojušies – vai nu dzīvokļu īpašnieku biedrībā (DzĪB), vai izvirzījuši no sava vidus pilnvaroto pārstāvi - ar savu pārvaldes institūciju un pārņēmuši dzīvojamo māju savā valdījumā. Prasība par DzĪB ir izvirzīta kā obligāta, jo nav iespējams, piemēram, mājai ar 100 dzīvokļiem par kopēju mājas renovāciju slēgt 100 atsevišķus līgumus - ar katru no dzīvokļu īpašniekiem.

Šobrīd ir īstais laiks veidot dzīvokļu īpašnieku biedrības (DzĪB), jo **mājām ar jau izveidotām biedrībām ir ievērojamas priekšrocības, salīdzinot ar pārējām mājām**. Šīs priekšrocības izpaužas kā:

- 1) iespēja ar pašreizējo vai citu apsaimniekotāju slēgt mājas apsaimniekošanas līgumu, tajā vienojoties gan par apsaimniekošanas maksas lielumu, gan arī darbu uzskaitījumu, ko dzīvojamā mājā veic apsaimniekotājs par konkrēto apsaimniekošanas maksu, un to izpildes kvalitāti. Šobrīd mājām bez DzĪB apsaimniekotājs vienpusēji nosaka augstu apsaimniekošanas maksu, vairumā gadījumu nenodrošinot māju pienācīgu apkopi;
- 2) iespēja pretendēt uz pašvaldības, valsts, struktūrfondu un citu finanšu avotu atbalstu dzīvojamo māju energoauditiem un renovācijai, tostarp dotāciju veidā.

Lai izveidotu DzĪB, nepieciešams ar lielāku iniciatīvu apveltītiem dzīvokļu īpašniekiem pārrunāt DzĪB veidošanu ar saviem kaimiņiem, un griezties ar iesniegumu savā pašvaldībā. Piemēram, Rīgā jāgriežas Rīgas pašvaldības aģentūrā „Rīgas mājoklis” (R.Vāgnera ielā 5, tel. 67012648). Šī aģentūra no savas puses nozīmēs atbildīgo darbinieku, kas sniegs nepieciešamo organizatorisko (kopsapulces organizēšana ar izziņošanu un telpu nomu par aģentūras līdzekļiem) un konsultatīvo (nepieciešamo dokumentu juridiski pareiza sagatavošana) palīdzību. Informāciju var atrast aģentūras mājas lapā <http://www.rigasmajoklis.lv>

Mājas siltināšanas sagatavošanas process

Mājas siltināšanas uzsākšanai ir šādi darbības posmi:



Pirmsaudita ēkas energoefektivitātes novērtējumu Rīgā centralizētai siltumapgādei pieslēgtajām ēkām ir veikusi RPA „Rīgas enerģētikas aģentūra”(REA), ņemot vērā 5 pēdējo gadu ēku faktisko siltuma patēriņu un izrēķinot mājas vidēji svērto patēriņu šajā laika posmā. REA adrese: Brīvības ielā 49/53, 518. telpā, tel. 67012350. Šie dati sniedz informāciju par mājas pašreizējo stāvokli un ir nepieciešami, sagatavojot pieteikumu energoaudita uzsākšanai.

Energoauditu veic specializētas firmas, kuru sastāvā ir energoauditu veikšanai apmācīti un sertificēti speciālisti. Energoaudita rezultātā būs iespējams saņemt uz aprēķiniem balstītus konkrētus priekšlikumus renovācijas darbu veikšanai, renovācijas izmaksu novērtējumu, kā arī renovācijas rezultātā sagaidāmo enerģijas ietaupījuma prognozi. Energoaudita rezultāti ir izejas dati ēkas renovācijas darbu publiskajam iepirkumam. Energoauditus valsts mērogā organizē valsts Būvniecības, enerģētikas un mājokļu aģentūra – BEMA (Mucenieku ielā 3a, tel.6704190, mājas lapa <http://energoauditi.ma.gov.lv>), bet Rīgā - arī REA. Māju atlase energoauditiem tiek organizēta konkursa veidā, ar māju pieteikšanu atbilstoši konkursa nolikumam pēc konkursa izsludināšanas masu medijos. Energoauditorus konkursa kārtībā nosaka konkursa organizētājs (BEMA vai REA) atbilstoši konkrētā konkursa nolikumam. Māju atlases un energoauditoru izvēles konkursa nolikumu principi BEMA un REA versijās ir vienādi..

Ēkas renovāciju veic būvfirmas, kurām darbu veikšanai ir attiecīga licence. Ņemot vērā lielās izmaksas, renovācijas darbu veicēju piesaista mājas īpašnieks – DzĪB publisko iepirkumu procedūras kārtībā. Ja renovācija notiek ar pašvaldības vai citu finanšu avotu līdzfinansējumu, iepirkuma procedūru organizēšanu konkursa kārtībā atlasītām daudzdzīvokļu mājām, kurām jau ir veikts ēkas energoaudits, un kurām dzīvokļu īpašnieku vairākums ar parakstiem ir apliecinājis savu gatavību veikt ēkas renovāciju, kopā ar DzĪB veic finanšu donora attiecīgas institūcijas ar publiskā iepirkuma organizēšanas pieredzi, kas nodrošina arī mājas renovācijas procesa finanšu un tehnisko uzraudzību.

Ēkas renovācijas uzdevums

Pašreiz īpatnējais vidējais siltuma patēriņš valstī gadā dzīvojamām ēkām ir 250-280 kWh/m² (kilovatstundas uz kvadrātmetru). Rīgā šis skaitlis ir 231 kWh/m². Valsts programma paredz līdz 2020. gadam sasniegt īpatnējā siltumpatēriņa (ēkas energoefektivitātes) vidējo rādītāju valstī 150 kWh/m² līmenī, kas atbilst Eiropas valstu, tostarp Ziemeļvalstu praksei.

Latvijā, tostarp Rīgā, pārņemot citu Eiropas valstu pieredzi, ir iespējams, veicot kompleksu esošo ēku renovāciju, **sasniegt energoefektivitātes līmeni 70-150 kWh/m² robežās**. Izdevīga un finansiāli atbalstāma ir tikai kompleksa ēkas siltināšana, kas dod jūtamu siltuma patēriņa ietaupījumu (40-60%) un attiecīgu komunālo pakalpojumu rēķina samazinājumu. Ņemot vērā siltuma tarifus, ko noteiks ar 2008. gada rudenī, iedzīvotājiem **finansiāli izdevīgāk ir veikt mājas siltināšanu** un atmaksāt kredītu, panākot sava dzīvokļa vērtības pieaugumu un iespēju dzīvot sakārtotā vidē, nekā nedarīt neko un maksāt par pašreizējo enerģijas patēriņu, jo šī maksa būs lielāka par siltinātas mājas siltuma patēriņa un kredīta atmaksas kopējo maksājumu.

Labs piemērs siltinātai mājai ir daudzdzīvokļu māja Rīgā, Ozolciema ielā 46/3, kuras kompleksa renovācija pabeigta 2001. gadā par Berlīnes Senāta (Vācija) līdzekļiem kā dāvinājums Rīgai 800 gadu jubilejā. Mājas siltināšanas process fiksēts profesionāli sagatavotā videomateriālā 18 min. garumā, kas pieejams REA mājas lapā latviešu, krievu (http://www.rea.riga.lv/LV/labas_prakses_piemi.html) angļu un vācu valodās. Pēc mājas siltināšanas tās īpatnējais siltuma patēriņš gadā pēdējo 5 gadu laikā svārstās robežās no 146,7-120,3 kWh/m² un ir ap divām reizēm mazāks kā līdzīgām nesiltinātām mājām. Līdz ar to arī siltuma rēķins, ko maksā šīs mājas iedzīvotāji, ir divreiz mazāks.



Attēlā: siltinātā ēka Ozolciema ielā 46/3