Finansē Eiropas Savienība NextGenerationEU

2027 Nacionālais attīstības plāns

Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija

LATGALES PLĀNOŠANAS REĢIONS

Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna projekts "Pašvaldību kapacitātes stiprināšana to darbības efektivitātes un kvalitātes uzlabošanai" (projekta Nr. 3.1.1.2.i.0/1/22/I/VARAM/001, vadošais partneris - Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija).

Semināra materiālu informatīvais ziņojums **daudzdzīvokļu māju** pārvaldīšanai un atjaunošanai Latgales plānošanas reģionā

2026



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās dzīvo lielākā daļa Latvijas iedzīvotāju, tostarp arī absolūtais vairākums Latgales pilsētu iedzīvotāju. Tieši šajās mājās mēs audzinām bērnus, veidojam ģimenes un pavadām lielāko daļu savas dzīves. Tāpēc mūsu valsts nākotne lielā mērā sākas tieši tur - vietā, ko saucam par savām mājām.

Vienlaikus ir skaidrs, ka Latvijas daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds saskaras ar nopietniem izaicinājumiem. Lielākā daļa ēku ir būvētas pagājušajā gadsimtā, un to tehniskais stāvoklis pakāpeniski pasliktinās. Tam pievienojas nepietiekama izpratne par kopīpašuma pārvaldīšanu, nepietiekami uzkrājumi, atšķirīga pārvaldīšanas kvalitāte un bieži vien arī vienkārši saprotamas informācijas trūkums.

Kopā ar "Būves nākotnei" komandu jau vairākus gadus strādājam, lai cilvēkiem saprotamā valodā skaidrotu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas un atjaunošanas jautājumus. Latgalē šis darbs ir kļuvis īpaši nozīmīgs. Neatkarīgi no tā, vai atrodamies Daugavpilī, Rēzeknē, Ludzā, Balvos vai citviet Latvijā, mēs sastopam cilvēkus ar dažādu dzīves pieredzi, taču viņus visus vieno viens kopīgs apstāklis - viņi dzīvo daudzdzīvokļu mājās.

Sarunas ar iedzīvotājiem, pārvaldniekiem, pašvaldībām un nozares speciālistiem vienmēr atgādina vienu būtisku patiesību - paveikts ir daudz, taču darāmā joprojām ir ievērojami vairāk. Valsts kontroles ziņojumi un citi pētījumi apliecina, ka neatjaunoto dzīvojamo ēku apjoms Latvijā joprojām ir ļoti liels. Tas vairs nav tikai atsevišķu māju vai īpašnieku jautājums. Tas ir jautājums par mūsu dzīves kvalitāti, drošību, energoefektivitāti un valsts attīstību.

Somijas maršals Karls Gustavs Mannerheims savulaik uzsvēra, ka valsts stiprums balstās tās cilvēku gribā un pārliecībā. Es šo domu papildinātu ar pārliecību, ka stipra valsts sākas ar atbildību par savu māju. Tā veidojas no cilvēku spējas sadarboties, rūpēties par kopīpašumu un pieņemt pārdomātus lēmumus. **Stipra Latvija sākas katrā daudzdzīvokļu mājā, katrā kāpņu telpā un katrā dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajā lēmumā.**

Šis informatīvais materiāls ir mūsu ieguldījums šī mērķa sasniegšanā. Tajā apkopota praktiska pieredze, normatīvais regulējums, labā prakse un ieteikumi, kas palīdz pieņemt pārdomātus lēmumus par daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un atjaunošanu. Mēs ceram, ka tā kļūs par praktisku palīgu dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem un pašvaldību speciālistiem.

Aicinu ikvienu lasītāju dalīties ar to arī ar saviem kaimiņiem, ģimenes locekļiem un dzīvokļu īpašnieku kopību. Jo zināšanas ir vērtīgas tikai tad, ja tās tiek izmantotas.

Es ticu, ka stipra Latvija nesākas valdības ēkās. Tā sākas mūsu mājās. Sakārtota daudzdzīvokļu māja, sakopts pagalms un atbildīgi pieņemti kopīgi lēmumi ir pamats stiprai, drošai un ilgtspējīgai valstij.

Vysu lobu vēliejūt,
Jānis Uzulēns, pieredzes apmaiņas platformas Būves nākotnei dibinātājs

2026. gada 29. jūnijā

Satura rādītājs

Ievads 7

Rekomendācijas un priekšlikumi 10

1. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAIS FONDS UN MĀJOKĻU POLITIKAS IZAICINĀJUMI LATGALĒ 11

1.1. Mājokļu nozīme Latgales attīstībā 11

1.2. Dzīvojamā fonda raksturojums 11

1.3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju novecošanās 12

1.4. Tirgus plaisa - galvenais mājokļu attīstības izaicinājums 12

1.5. Energoefektivitātes izaicinājumi 13

1.6. Pašvaldību loma mājokļu politikā 13

1.7. Galvenie secinājumi 14

2. DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU TEHNISKAIS STĀVOKLIS UN TĀ NOVĒRTĒŠANA 14

2.1. Tehniskā stāvokļa nozīme daudzdzīvokļu ēkas dzīves ciklā 15

2.2. Latgales dzīvojamā fonda raksturīgākās tehniskās problēmas 15

2.3. Energoefektivitātes un tehniskā stāvokļa savstarpējā saistība 17

2.4. Būves tehniskā apsekošana un tehniskā stāvokļa uzraudzība 18

2.5. Ārvalstu pieredze ēku tehniskā stāvokļa pārvaldībā 20

2.6. Galvenie secinājumi 21

I DAĻA. IKDIENAS UZTURĒŠANA UN PĀRVALDĪŠANA 23

3. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANA 23

3.1. Pārvaldīšanas nozīme dzīvojamā fonda ilgtspējā 23

3.2. Dzīvokļu īpašnieku kopības loma 24

3.3. Pārvaldīšanas formas 24

3.4. Pārvaldnieka pienākumi un atbildība 25

3.5. Kopīpašuma apdrošināšana un risku vadība 26

3.6. Uzturēšanas un remontu plānošana 27

3.7. Digitalizācija un datos balstīta pārvaldīšana 27

3.8. Pašvaldību kapitālsabiedrību loma Latgalē 28

3.9. Galvenie secinājumi 29

4. MĀJAS LIETA 29

4.1. Kāpēc mājas lieta ir svarīga? 29

4.2. Mājas lietas normatīvais regulējums un saturs 30

4.3. Galvenie secinājumi 31

5. FINANŠU PLĀNOŠANA, UZKRĀJUMI UN LĒMUMU PIEŅEMŠANA 32
5.1. Kāpēc finanšu plānošana ir būtiska? 32
5.2. Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns 32
5.3. Pārvaldīšanas maksa un tās pamatojums 33
5.4. Uzkrājumu fonda nozīme 34
5.5. Kā noteikt nepieciešamo uzkrājumu apmēru? 34
5.6. Remontdarbu prioritizēšana 34
5.7. Parādu pārvaldība 35
5.8. Finansējums atjaunošanas darbu īstenošanai 35
5.9. Galvenie secinājumi 36
6. PAŠVALDĪBAS LOMA DZĪVOJAMĀ FONDA UZTURĒŠANĀ UN ATTĪSTĪBĀ 36
6.1. Pašvaldības pienākumi mājokļu jomā 37
6.2. Mājokļu pieejamība kā pašvaldības attīstības jautājums 38
6.3. Reģionāls mājokļu konsultāciju centrs - vienas pieturas aģentūra Latgalei 38
6.4. Pašvaldību atbalsta programmas 39
6.5. Pašvaldību dzīvojamais fonds un datu pārvaldība 40
6.6. Galvenie secinājumi 41
II DAĻA. DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU ATJAUNOŠANA 42
7. ATJAUNOŠANAS NEPIECIEŠAMĪBAS NOTEIKŠANA 42
7.1. Signāli, kas liecina par nepieciešamību veikt atjaunošanu 42
7.2. Tehniskās apsekošanas nozīme 43
7.3. Ēkas gatavības izvērtējums atjaunošanas projekta īstenošanai 43
7.4. Māju segmentēšana pēc lieluma un attīstības potenciāla 44
7.5. Prioritāšu noteikšana 45
7.6. Galvenie secinājumi 45
8. ATJAUNOŠANAS SCENĀRIJI 46
8.1. Kompleksa renovācija ar ALTUM atbalstu 46
8.2. Kompleksa renovācija bez ALTUM atbalsta 47
8.3. Pakāpeniska atjaunošana 47
8.4. Daļēja energoefektivitātes uzlabošana 48
8.5. Kā izvēlēties piemērotāko scenāriju? 48
8.6. Reģionālā pieredze - Ludza, Preiļi un Rēzekne 49
8.7. Galvenie secinājumi 51
9. ENERGOEFEKTIVITĀTE, KLIMATA NOTURĪBA UN KOMFORTS 51

9.1. Energoefektivitātes galvenie ieguvumi 52
9.2. Energoefektivitātes pasākumu sistemātiskums - panākuma atslēga 52
9.3. Ventilācija un iekštelpu klimats 55
9.4. Klimata pārmaiņas 56
9.5. Atjaunīgie energoresursi un energokopienas 58
9.6. Energoefektivitāte kā ieguldījums nākotnē 58
9.7. Galvenie secinājumi 58
10. PATVERTNES UN CIVILĀ AIZSARDZĪBA DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀS 59
10.1. Kāpēc šis jautājums ir aktuāls? 59
10.2. Patvertne un vieta, kur patverties - kāda ir atšķirība? 60
10.3. Esošā situācija Latvijā 61
10.4. Daudzdzīvokļu māju pagrabu potenciāls 62
10.5. Patvertņu jautājumu integrēšana atjaunošanas projektos 63
10.6. Pašvaldību loma 63
10.7. Pārvaldnieka loma patvertņu un civilās aizsardzības jautājumu risināšanā 64
10.8. Galvenie secinājumi 64
11. FINANSĒJUMS ATJAUNOŠANAI UN EKONOMISKAIS PAMATOJUMS 65
11.1. Finansējums kā galvenais lēmumu pieņemšanas faktors 65
11.2. ALTUM daudzdzīvokļu māju programmas 66
11.3. Banku finansējums 67
11.4. Uzkrājumi kā finansējuma avots 68
11.5. Pašvaldību atbalsta instrumenti 68
11.6. Renovācijas ekonomiskais efekts 69
11.7. Īpašuma vērtības pieaugums 69
11.8. Kad atjaunošana ir ekonomiski pamatota? 70
11.9. Galvenie secinājumi 70
12. IEPIRKUMI, SADĀRDZINĀJUMA KONTROLE UN KONKURENCE 71
12.1. Kāpēc iepirkuma process ir tik svarīgs? 71
12.2. Galvenie atjaunošanas izmaksu pieauguma cēloņi 71
12.3. Tirgus izpēte pirms iepirkuma 74
12.4. Projektēšanas kvalitāte kā izmaksu kontroles instruments 75
12.5. Kā nodrošināt konkurenci? 75
12.6. Zemākā cena ne vienmēr ir labākais risinājums 76
12.7. Neatkarīga izmaksu izvērtēšana 76

12.8. Biežākās kļūdas atjaunošanas projektos 77
12.9. Latgales pašvaldību un pārvaldnieku loma 78
12.10. Galvenie secinājumi 79
13. BŪVNIECĪBAS PROCESS UN KVALITĀTES KONTROLE 79
13.1. Kāpēc būvniecības process ir tikpat svarīgs kā finansējums? 79
13.2. Atjaunošanas projekta dzīves cikls 80
13.3. Projektēšanas nozīme 80
13.4. Projektē un būvē vai tradicionālais modelis? 81
13.5. Būvuzraudzība un autoruzraudzība 83
13.6. Kvalitātes kontroles sistēma būvdarbu laikā 84
13.7. Apdrošināšana un finanšu garantijas 85
13.8. Garantijas un defektu novēršana 87
13.9. Izmaiņu vadība būvniecības laikā 87
13.10. Komunikācija ar iedzīvotājiem 88
13.11. Projekta pabeigšana un rezultātu izvērtēšana 88
13.12. Galvenie secinājumi 89
14. RĪCĪBAS PLĀNS UN REKOMENDĀCIJAS LATGALES PAŠVALDĪBĀM, PĀRVALDNIEKIEM UN DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKIEM 90
14.1. No problēmu risināšanas uz plānveidīgu dzīvojamā fonda attīstību 90
14.2. Prioritātes dzīvokļu īpašniekiem 92
14.3. Prioritātes pārvaldniekiem 92
14.4. Prioritātes pašvaldībām 93
14.5. Prioritātes Latgales plānošanas reģionam 94
14.6. Prioritātes valsts institūcijām 95
14.7. Rīcības plāns līdz 2030. gadam 95
14.8. Noslēguma secinājumi 96

Ievads

Šis dokuments ir sagatavots Latgales plānošanas reģiona *īstenotā Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna projekta "Pašvaldību kapacitātes stiprināšana to darbības efektivitātes un kvalitātes uzlabošanai" (projekta Nr. 3.1.1.2.i.0/1/22/I/VARAM/001, vadošais partneris - Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija)* ietvaros. Tas ir 2026.gada 29.jūnijā notikušā semināra "Pašvaldības īpašumu nākotne: no izvērtējuma līdz lēmumam" informatīvo materiālu apkopojums. Tajā vienkopus apkopoti seminārā aplūkotie jautājumi, Latgales iedzīvotāju un pašvaldību aptauju rezultāti, normatīvais regulējums, nozares ekspertu atziņas, praktiski piemēri un ieteikumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ikdienas uzturēšanai un atjaunošanai.

Daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds ir būtiska Latgales plānošanas reģiona infrastruktūras sastāvdaļa. Tas nodrošina mājokļus lielai daļai reģiona iedzīvotāju un būtiski ietekmē dzīves kvalitāti, enerģijas patēriņu, pašvaldību attīstību, konkurētspēju valsts ietvaros. Lielākā daļa Latgales daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ir būvētas pagājušā gadsimta otrajā pusē, un to tehniskais stāvoklis pakāpeniski pasliktinās.

Šī dokumenta veidošanas ietvaros veiktās Latgales iedzīvotāju aptaujas rezultāti apliecina, ka dzīvojamais fonds saskaras ar virkni ilgstoši uzkrātu problēmu. **Vairāk nekā 80% respondentu dzīvo ēkās, kas būvētas no 1961. līdz 1990. gadam, savukārt vairāk nekā trešdaļa aptaujāto savas mājas tehnisko stāvokli vērtē kā sliktu vai ļoti sliktu**. Būtiskākās problēmas saistītas ar fasāžu, jumtu, pagrabu, inženierkomunikāciju un balkonu tehnisko stāvokli. Aptauja arī liecina, ka iedzīvotāji kopumā atbalsta māju atjaunošanu, tomēr lēmumu pieņemšanu kavē finanšu ierobežojumi, informācijas trūkums un grūtības vienoties par kopīgiem risinājumiem.

Līdzīgus secinājumus izdarījusi arī Valsts kontrole, norādot, ka dzīvojamais fonds Latvijā noveco straujāk, nekā tiek atjaunots. Nepietiekami renovācijas tempi, nepilnīga informācija par ēku tehnisko stāvokli, zema īpašnieku aktivitāte un nepietiekama ilgtermiņa plānošana rada riskus ēku drošībai un ilgtspējai.

Latgales mājokļu politikai raksturīga unikāla situācija - reģionā mājokļu skaits pārsniedz mājsaimniecību skaitu, tomēr vienlaikus saglabājas kvalitatīvu un pieejamu mājokļu trūkums. Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem Latgalē ir vairāk nekā 49 tūkstoši neapdzīvotu mājokļu, kas norāda uz nepieciešamību ne tikai atjaunot esošo dzīvojamo fondu, bet arī veidot datos balstītu pieeju esošā dzīvojamā fonda pārdomātai, efektīvai izmantošanai.

Latgales situāciju papildus ietekmē reģionam raksturīgās demogrāfiskās tendences - iedzīvotāju skaita samazināšanās, sabiedrības novecošanās un nevienmērīga teritoriju attīstība. Tas nozīmē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana un atjaunošana nav tikai tehnisks jautājums, bet arī būtiska reģionālās attīstības, sociālās politikas un energoefektivitātes sastāvdaļa, kas jārisina pašvaldību, reģiona un valsts līmenī

Šo dokumenta mērķis ir sniegt vienuviet apkopotu informāciju, priekšlikumus droša, ilgtspējīga un energoefektīva daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda veidošanai Latgales plānošanas reģionā, veicinot vienotu pieeju ēku ikdienas uzturēšanai, pārvaldīšanai un atjaunošanai. Dokuments strukturēts divās savstarpēji saistītās daļās. Pirmā daļa veltīta daudzdzīvokļu māju ikdienas uzturēšanai un pārvaldīšanai, aptverot tehnisko uzturēšanu, mājas lietu, pārvaldīšanas

organizēšanu, finanšu plānošanu un pašvaldību lomu. Otrā daļa veltīta ēku atjaunošanai un attīstībai, ietverot renovācijas nepieciešamības izvērtēšanu, energoefektivitāti, finansējuma piesaisti, būvniecības procesu un ilgtermiņa attīstības plānošanu.

Dokumentā apkopotā informācija, rekomendācijas un secinājumi balstīti uz Latgales iedzīvotāju un pašvaldību aptauju rezultātiem, Valsts kontroles 9.12.2025 publicētā revīzijas ziņojuma "Neizmantotās iespējas mājokļu siltināšanā" secinājumiem, spēkā esošo normatīvo regulējumu, nozares ekspertu atziņām un Latvijas un ārvalstu labās prakses piemēriem. Tā pamatā ir pārliecība, ka **drošs, kvalitatīvi pārvaldīts un energoefektīvs dzīvojamais fonds ir viens no priekšnoteikumiem ilgtspējīgai Latgales attīstībai un iedzīvotāju dzīves kvalitātes uzlabošanai**.

Atruna - par terminu lietojumu

Šajā dokumentā pamatā lietots termins **"atjaunošana"**, jo tas atbilst Latvijas būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos, tostarp Būvniecības likumā, lietotajai terminoloģijai. Vienlaikus, ņemot vērā, ka sabiedrībā, profesionālajā vidē un ikdienas saziņā plaši tiek lietots arī termins **"renovācija"**, šajā dokumentā abi termini atsevišķos gadījumos tiek lietoti kā sinonīmi, ar tiem saprotot būves atjaunošanu normatīvo aktu izpratnē.

KĀ LIETOT DOKUMENTU?

GALVENAIS MĒRĶIS

Drošs, energoefektīvs un ilgtspējīgs daudzdzīvokļu dzīvojamo fonds Latgales plānošanas reģionā.

IZPRATNE UN NOVĒRTĒJUMS
NODAĻAS 1–2

IKDIENAS UZTURĒŠANA UN PĀRVALDĪŠANA
NODAĻAS 3–6

ATJAUNOŠANAS SAGATAVOŠANA UN DROŠĪBA
NODAĻAS 7–10

FINANSĒJUMS UN ĪSTENOŠANA
NODAĻAS 11–13

RĪCĪBAS PLĀNS
NODAĻAS 14

	NODAĻA	KAD IZMANTOT?	KO IEGŪSIET?
1	Daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds un mājokļu politikas izaicinājumi Latgalē	Ja vēlaties izprast kopējo situāciju un mājokļu politikas izaicinājumus.	Izpratne par dzīvojamā fonda stāvokli, tirgus plūsu un attīstības izaicinājumiem.
2	Daudzdzīvokļu māju tehniskais stāvoklis un tā novērtēšana	Ja nepieciešams objektīvi izvērtēt ēkas tehnisko stāvokli.	Pamats drošiem un pamatotiem lēmumiem par uzturēšanu un atjaunošanu.
3	Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana	Ja jāuzlabo ikdienas pārvaldīšana un īpašnieku sadarbība.	Efektīvāka pārvaldība, skaidra atbildība un ilgtspējīga ēkas uzturēšana.
4	Mājas lieta	Ja nepieciešams sakārtot mājas lietu un tehnisko dokumentāciju.	Vienuviet pieejama aktuāla informācija par ēku visā tās dzīves ciklā.
5	Finanšu plānošana, uzkrājumi un lēmumu pieņemšana	Ja jāplāno uzkrājumi, pārvaldīšanas maksa un lēmumu pieņemšana.	Pārdomāti uzkrājumi, finanšu disciplīna un ilgtspējīga lēmumu pieņemšana.
6	Pašvaldības loma dzīvojamā fonda uzturēšanā un attīstībā	Ja jāizprot pašvaldības koordinējošā loma dzīvojamā fonda attīstībā.	Skaidrāka pašvaldību loma, atbalsta iespējas un reģionālās sadarbības virzieni.
7	Atjaunošanas nepieciešamības noteikšana	Ja jānosaka, vai mājai nepieciešama atjaunošana.	Objektīvs izvērtējums par atjaunošanas nepieciešamību un mājas gatavību.
8	Atjaunošanas scenāriji	Ja jāizvēlas piemērotākais atjaunošanas scenārijs.	Izpratne par kompleksas, pakāpeniskas vai daļējas atjaunošanas iespējām.
9	Energoefektivitāte, klimata noturība un komforts	Ja jāplāno energoefektivitāte, klimata noturība un komforts.	Zemākas izmaksas, labāks iekštelpu klimats un noturīgāka ēka.
10	Patvertnes un civilā aizsardzība daudzdzīvokļu mājās	Ja jāizvērtē pagrabu vai patveršanās risinājumu potenciāls.	Izpratne par pagrabu un koplietošanas telpu drošības potenciālu.
11	Finansējums atjaunošanai un ekonomiskais pamatojums	Ja jāmeklē piemērotākais finansēšanas modelis.	Pārskatāma informācija par ALTUM, bankām, pašvaldību atbalstu un ekonomisko pamatojumu.
12	Iepirkumi, sadārdzinājuma kontrole un konkurence	Ja jāorganizē iepirkums un jākontrolē izmaksu risks.	Praktiski panēmieni konkurences veicināšanai, sadārdzinājuma kontrolei un risku mazināšanai.
13	Būvniecības process un kvalitātes kontrole	Ja tiek sagatavots vai īstenots būvniecības process.	Kvalitatīvāks projekts, labāka darbu kontrole un pārvaldīts garantijas periods.
14	Rīcības plāns un rekomendācijas Latgales pašvaldībām, pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašniekiem	Ja jānosaka turpmākās prioritātes un rīcības virzieni.	Praktiski rīcības virzieni īpašniekiem, pārvaldniekiem, pašvaldībām un reģionam.

DOKUMENTA LIETOŠANAS PRINCIPS

1.–2. nodaļa
palīdz izprast dzīvojamā fonda situāciju un tehniskā stāvokļa pamatus.

3.–6. nodaļa
skaidro ikdienas pārvaldīšanu, mājas lietu, finanšu plānošanu un pašvaldības lomu.

7.–10. nodaļa
palīdz izvērtēt atjaunošanas nepieciešamību, scenārijus, energoefektivitāti un drošību.

11.–14. nodaļa
apkopo finansējumu, iepirkumus, būvniecības procesu, rekomendācijas un rīcības virzienus.

DOKUMENTA IEGUVUMI

Savaicīgi pieņemti, datos balstīti un profesionāli lēmumi »
Samazināts risks un novērš problēmu padziļināšanos »
Efektīvāki izmantots finanšu līdzekļus un pieejamos atbalsta instrumentus »
Nodrošina drošu, energoefektīvu un ilgtspējīgu mājokļu vidi ilgterminā

Rekomendācijas un priekšlikumi

Dokumentā apkopotie priekšlikumi paredz pāreju uz stratēģisku, datos balstītu un ilgtspējīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atjaunošanu Latgales plānošanas reģionā. To ieviešana ļautu savlaicīgāk identificēt ēku tehniskos riskus, efektīvāk izmantot pieejamos finanšu resursus, veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaisti un pakāpeniski uzlabot dzīvojamā fonda kvalitāti, drošību un energoefektivitāti.

Galvenie ieteikumi ir:

- **Balstīt lēmumus par atjaunošanu ēkas tehniskā stāvokļa izvērtējumā**, nodrošinot tehnisko apsekošanu, mājas lietas sakārtošanu, enerģijas patēriņa datu analīzi un inženiertehnisko sistēmu novērtējumu pirms lēmumu pieņemšanas par ieguldījumiem.
- **Veicināt diferencētu atjaunošanas pieeju**, neuzskatot pilnu renovāciju par vienīgo iespējamo risinājumu. Atkarībā no ēkas stāvokļa, lieluma un īpašnieku iespējām jāvērtē kompleksa atjaunošana, pakāpeniska atjaunošana vai atsevišķu tehniski nozīmīgu darbu īstenošana.
- **Plašāk izmantot komercbanku finansējumu atsevišķiem tehniski nozīmīgiem darbiem**, piemēram, jumta nomaiņai, stāvvadu atjaunošanai, pamatu stiprināšanai, siltummezgla modernizācijai vai balkonu sakārtošanai, jo šādi darbi bieži ir īstenojami ātrāk un ar mazāku finansiālo slogu katrai mājsaimniecībai.
- **Saistīt finanšu plānošanu ar ēkas ilgtermiņa uzturēšanas plānu**, nosakot uzkrājumu fondu, pārvaldīšanas maksu un ieguldījumu prioritātes atbilstoši faktiskajam ēkas tehniskajam stāvoklim un paredzamajiem remontdarbiem.
- **Veicināt kopīpašuma apdrošināšanu kā risku vadības instrumentu**, īpaši mājās ar novecojušām konstrukcijām, inženiertīkliem vai nepietiekamiem uzkrājumiem neparedzētu bojājumu un avāriju seku novēršanai.
- **Izveidot reģionālu mājokļu konsultāciju centru jeb vienas pieturas aģentūru Latgalei**, kas nodrošinātu vienotu, saprotamu un visiem iedzīvotājiem pieejamu informāciju par māju pārvaldīšanu, uzturēšanu, atjaunošanu, finansējuma iespējām un lēmumu pieņemšanu.
- **Nodrošināt vienotu informācijas apriti visā Latgales reģionā**, apkopojot un izplatot informāciju par ALTUM, komercbanku, pašvaldību un citiem atbalsta instrumentiem, organizējot vebinārus, sagatavojot dokumentu paraugus un izmantojot esošos pašvaldību, mediju un digitālās komunikācijas kanālus.
- **Stiprināt pašvaldību koordinējošo lomu mājokļu politikā**, vienlaikus skaidri nošķirot pašvaldības atbalsta un informēšanas funkciju no dzīvokļu īpašnieku atbildības par privātā kopīpašuma uzturēšanu.
- **Attīstīt kopīgus reģionālus iepirkumus un pakalpojumus**, īpaši tehnisko apsekojumu, energoauditu, projektēšanas, konsultāciju un izglītojošo materiālu sagatavošanas jomā, lai samazinātu izmaksas un nodrošinātu vienotu pakalpojumu kvalitāti visā reģionā.
- **Izvērtēt pašvaldību kapitālsabiedrību lomu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanā**, tostarp iespējas veicināt konkurenci, caurspīdīgumu, profesionālāku pārvaldīšanu un normatīvajos aktos pieļaujamas pārvaldības modeļa izmaiņas.
- **Veikt pašvaldību dzīvojamā fonda izvērtējumu**, nosakot, cik dzīvokļi nepieciešami sociālo funkciju izpildei, kāds ir to tehniskais stāvoklis, uzturēšanas izmaksas un vai iespējama efektīvāka fonda izmantošana, tostarp iekšējās migrācijas risinājumi.

- **Nodrošināt kvalitatīvu atjaunošanas projektu sagatavošanu un īstenošanu**, īpašu uzmanību pievēršot tehniskajai izpētei, projektēšanas uzdevumam, iepirkuma kvalitātei, būvdarbu uzraudzībai, apdrošināšanai, garantijas perioda kontrolei un projekta rezultātu izvērtēšanai.
- **Skatīt dzīvojamo fondu kā Latgales attīstības priekšnoteikumu**, jo kvalitatīvs un pieejams mājoklis ir būtisks iedzīvotāju piesaistei, darbaspēka pieejamībai, uzņēmējdarbības attīstībai un investīciju piesaistei reģionā.

Šo priekšlikumu īstenošana veidotu koordinētāku un praktiskāku daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un atjaunošanas sistēmu Latgales plānošanas reģionā. Tā balstītos datos, tehniskā stāvokļa izvērtējumā, ilgtermiņa finanšu plānošanā, reģionālā sadarbībā un iedzīvotājiem saprotamā informācijas pieejamībā. Dokumenta turpmākajās nodaļās katrs no minētajiem jautājumiem ir detalizēti skaidrots, papildinot tos ar praktiskiem rīkiem, izvērtēšanas kritērijiem un ieviešanas piemēriem.

1. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAIS FONDS UN MĀJOKĻU POLITIKAS IZAICINĀJUMI LATGALĒ

Šī nodaļa veltīta Latgales dzīvojamā fonda vispārīgam aprakstam, kā arī būtisko problēmu ieskicēšanai.

1.1. Mājokļu nozīme Latgales attīstībā

Kvalitatīvs, drošs un pieejams mājoklis ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem iedzīvotāju labklājībai, reģiona konkurētspējai un ekonomiskajai izaugsmei. Mājokļu politika vairs nav uzskatāma tikai par sociālās politikas vai komunālās saimniecības jautājumu - tā ir cieši saistīta ar investīciju

Latgales plānošanas reģionā mājokļu jautājumi pēdējos gados kļuvuši īpaši aktuāli. Vienlaikus novērojama iedzīvotāju skaita samazināšanās, novecojis dzīvojamais fonds, ierobežota jaunu mājokļu būvniecība un nepietiekams kvalitatīvu īres mājokļu piedāvājums. Šie faktori veido situāciju, kurā atsevišķās teritorijās pastāv gan neizmantoti mājokļi, gan pieejamu mājokļu deficīts.

Mājokļu pieejamība arvien vairāk kļūst par reģionālās attīstības jautājumu. Pašvaldības un uzņēmēji arvien biežāk norāda, ka kvalitatīvu dzīvesvietu trūkums ierobežo jaunu speciālistu piesaisti un uzņēmējdarbības attīstību. Šī problēma īpaši aktuāla kļūst laikā, kad Latgalē tiek attīstīti industriālie parki, uzņēmējdarbības teritorijas un investīciju projekti.

1.2. Dzīvojamā fonda raksturojums

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas apkopotajiem Centrālās statistikas pārvaldes datiem Latgales plānošanas reģionā atrodas 162 373 mājokļi, savukārt reģionā dzīvo 113 738 mājsaimniecības. No tiem 88 107 dzīvokļi atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Vienlaikus vairāk nekā 48 000 mājokļu ir neapdzīvoti. Savukārt Latio mājokļu tirgus analīze norāda, ka vairāk nekā 30 % dzīvojamā fonda ir vecāki par 60 gadiem. Vienlaikus pieprasījums pēc kvalitatīviem mājokļiem vairākās pašvaldībās vairākas reizes pārsniedz piedāvājumu.

Šie dati rada šķietamu paradoksu - mājokļu skaits pārsniedz mājsaimniecību skaitu, tomēr kvalitatīvu mājokļu trūkums daudzviet ir viens no galvenajiem attīstības ierobežojumiem.

Tādējādi galvenā problēma nav mājokļu skaits, bet gan:

- mājokļu tehniskais stāvoklis;
- energoefektivitāte;
- īpašumtiesību jautājumi;
- mājokļu atrašanās vieta;
- mājokļu atbilstība mūsdienu dzīves kvalitātes prasībām.

1.3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju novecošanās

Lielākā daļa Latgales daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvētas laikā no 1960. līdz 1990. gadam. To konstrukcijas, inženierkomunikācijas un energoefektivitātes rādītāji daudzos gadījumos neatbilst mūsdienu prasībām.

Valsts kontroles dati rāda, ka Latvijā kopumā ir aptuveni 39 500 daudzdzīvokļu ēku, no kurām 34000 - 36000 uzskatāmas par energoefektivitātes ziņā neefektīvām. Atjaunošana nepieciešama aptuveni 26 600 ēkām.

Īpaši nozīmīgi tas ir Latgalē, kur daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds veido būtisku daļu no pilsētu dzīvojamās apbūves.

Novecojošais dzīvojamais fonds rada vairākus riskus:

- paaugstinātu enerģijas patēriņu;
- konstrukciju nolietojumu;
- pieaugošas uzturēšanas izmaksas;
- samazinātu nekustamā īpašuma vērtību;
- iedzīvotāju aizplūšanu uz kvalitatīvākiem mājokļiem.

1.4. Tirgus plaisa - galvenais mājokļu attīstības izaicinājums

Viena no būtiskākajām problēmām Latgalē ir "tirgus plaisa" - būvniecības izmaksas reģionos būtiski neatšķiras no izmaksām Pierīgā vai citās Latvijas daļās. Tomēr iedzīvotāju ienākumi un nekustamā īpašuma tirgus vērtība Latgalē ir ievērojami zemākas.

Praktiski tas nozīmē, ka:

- jaunas daudzdzīvokļu mājas būvniecība reģionā izmaksā gandrīz tikpat, cik citur Latvijā;
- komercbankas piesardzīgi vērtē šādus projektus;
- attīstītājiem ir sarežģīti nodrošināt projektu rentabilitāti;
- iedzīvotāji nespēj samaksāt cenu, kas nepieciešama investīciju atpelnīšanai.

Šī tirgus plaisa ir galvenais iemesls, kāpēc Latgalē pēdējos gados realizēts salīdzinoši maz jaunu daudzstāvu dzīvojamo projektu.

1.5. Energoefektivitātes izaicinājumi

Daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšana ir viens no nozīmīgākajiem instrumentiem dzīvojamā fonda kvalitātes uzlabošanai.

Valsts kontrole secinājusi, ka līdz šim Latvijā ar ES fondu atbalstu atjaunoti tikai aptuveni 4% daudzdzīvokļu ēku. Vienlaikus Nacionālā enerģētikas un klimata plāna mērķu sasniegšanai nepieciešams renovēt vēl tūkstošiem ēku un piesaistīt ievērojami lielāku finansējumu.

Valsts kontrole identificējusi piecus būtiskākos šķēršļus:

1. nepietiekama apsaimniekotāju iesaiste;
2. profesionālas projektu vadības trūkums;
3. nepietiekams atbalsts mājsaimniecībām ar zemiem ienākumiem;
4. ierobežota finansējuma pieejamība;
5. straujš būvniecības izmaksu pieaugums.

Šie secinājumi ir īpaši aktuāli Latgales pašvaldībām, kur iedzīvotāju maksātspēja ir zemāka nekā valstī vidēji.

1.6. Pašvaldību loma mājokļu politikā

Mājokļu politika mūsdienās vairs nav skatāma tikai kā dzīvojamā fonda uzturēšanas vai sociālās palīdzības jautājums. Tā ir nozīmīga reģionālās attīstības politikas sastāvdaļa, kas ietekmē iedzīvotāju dzīves kvalitāti, darba tirgu, investīciju piesaisti un teritoriju konkurētspēju.

Mājokļu pieejamības pamatnostādnēs 2023. - 2027. gadam uzsvērts, ka viens no galvenajiem Latvijas izaicinājumiem ir **kvalitatīvu un pieejamu mājokļu trūkums**, īpaši reģionos ārpus Rīgas un Pierīgas. Vienlaikus daudzviet pastāv situācija, kad mājokļu skaits ir pietiekams vai pat pārsniedz mājsaimniecību skaitu, taču būtiska daļa dzīvojamā fonda neatbilst mūsdienu kvalitātes, energoefektivitātes vai drošības prasībām. No tā izriet, ka viens no būtiskākajiem izaicinājumiem nav mājokļu daudzums, bet gan to kvalitāte, tehniskais stāvoklis, atrašanās vieta un pieejamība konkrētām sabiedrības grupām.

Šādos apstākļos pieaug pašvaldību nozīme mājokļu politikas īstenošanā. Pašvaldības ir ne tikai dzīvojamā fonda īpašnieki un pārvaldītāji, bet arī aktīvas mājokļu politikas veidotājas un attīstības procesu koordinētājas.

Saskaņā ar 2021. gada datiem, Latgalē pašvaldībām pieder aptuveni 14 000 mājokļu jeb 8,6% no visa dzīvojamā fonda. Vienlaikus vairāk nekā 10 500 mājsaimniecību dzīvo pašvaldību īpašumā esošos mājokļos.

Tas nozīmē, ka pašvaldībām ir būtiska loma:

- dzīvojamā fonda inventarizācijā;
- neapdzīvoto mājokļu apzināšanā;
- pašvaldības dzīvojamā fonda modernizācijā;
- īres mājokļu attīstībā;
- datu apkopošanā un uz pierādījumiem balstītu lēmumu pieņemšanā.

Īpaši nozīmīga kļūst datu kvalitāte, jo šobrīd daudzviet nav pilnīgas informācijas par neapdzīvotajiem mājokļiem un to tehnisko stāvokli.

1.7. Galvenie secinājumi

Latgales dzīvojamā fonda attīstības izaicinājumi nav reducējami tikai uz atsevišķu ēku tehnisko stāvokli. Tie aptver tehniskos, ekonomiskos, sociālos un demogrāfiskos aspektus, kas savstarpēji ietekmē viens otru. Būtiska loma procesos ir pašvaldībām.

Lai nodrošinātu ilgtspējīgu dzīvojamā fonda attīstību, nepieciešama sistemātiska pieeja, kas balstīta uz regulāru tehniskā stāvokļa novērtēšanu, profesionālu pārvaldīšanu, ilgtermiņa finanšu plānošanu, iedzīvotāju iesaisti un koordinētu pašvaldību, valsts un privātā sektora sadarbību.

Esošās situācijas analīze ļauj izdarīt piecus galvenos secinājumus:

1. Latgalē mājokļu skaits kopumā ir pietiekams, taču būtiska daļa dzīvojamā fonda ir neapdzīvota vai neatbilst mūsdienu prasībām.
2. Daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds strauji noveco, un tā tehniskais stāvoklis kļūst par arvien nozīmīgāku problēmu.
3. Pastāv izteikta tirgus plaisa starp būvniecības izmaksām un iedzīvotāju maksātspēju.
4. Energoefektivitātes pasākumu īstenošanu kavē ne tikai finansējums, bet arī organizatoriskie un pārvaldības šķēršļi.
5. Mājokļu politika Latgalē ir cieši saistīta ar ekonomisko attīstību, darbaspēka pieejamību un investīciju piesaisti, tādēļ nepieciešama integrēta pieeja starp pašvaldībām, valsti, finanšu institūcijām un privāto sektoru.

Atsevišķs jautājums ir rīcība ar pašvaldībām piederošajiem dzīvokļu īpašumiem. Nenoliedzami, ka daļēji šāda vajadzība saistīta ar pašvaldībai normatīvos noteikto speciālo funkciju veikšanu. Tajā pat laikā vietā ir jautājums, vai un kā šo funkciju pildīšanu, ir samērojama ar kopējo fonda apjomu un kā tas ietekmē pašvaldības budžetu, tajā skaitā jautājumos, kas skar dzīvojamo daudzdzīvokļu māju ikdienas uzturēšanu un atjaunošanu.

2. DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU TEHNISKAIS STĀVOKLIS UN TĀ NOVĒRTĒŠANA

Būves tehniskā stāvokļa novērtēšana (mehāniskā stiprība, drošība un fiziskais nolietojums) ir process, kurā atbilstošs savas jomas profesionālis (sertificēts inženieris, arhitekts) pārbauda ēkas konstrukcijas, inženiersistēmas un citus elementus. Mērķis ir pārliecināties par ēkas stāvokli un drošumu.

Būvniecības likuma 9. pants nosaka, ka būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām:

1. mehāniskā stiprība un stabilitāte;
2. ugunsdrošība;
3. vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
4. lietošanas drošība un vides pieejamība;

5. akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
6. energoefektivitāte;
7. ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

Šī nodaļa apraksts pamata uzdevumus un darbu veidus ēku tehniskā stāvokļa noteikšanai.

2.1. Tehniskā stāvokļa nozīme daudzdzīvokļu ēkas dzīves ciklā

Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tehniskais stāvoklis ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas ietekmē iedzīvotāju drošību, dzīves kvalitāti, energoresursu patēriņu un ēkas ekonomisko vērtību.

Latgales plānošanas reģionā lielākā daļa daudzdzīvokļu māju ir būvētas laikā no 1960. līdz 1990. gadam. Daudzas no šīm ēkām šobrīd sasniegušas 40 - 60 gadu vecumu, kas nozīmē, ka lielākajai daļai konstrukciju un inženierkomunikāciju ir iestājies vai tuvojas ekspluatācijas laika beigu posms.

Atšķirībā no individuālām dzīvojamām mājām, daudzdzīvokļu ēkās tehniskais stāvoklis skar ne tikai atsevišķu īpašnieku, bet desmitiem vai pat simtiem cilvēku vienlaikus - kopīpašniekus. Tādēļ savlaicīga risku identificēšana un novēršana ir būtiska ne tikai katram individuāli, bet visiem kopā un noteikti uzskatāma kā sabiedrības drošības sastāvdaļa.

Valsts kontrole revīzijā par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanu norādījusi, ka **Latvijā nav pilnvērtīgas sistēmas dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa uzraudzībai**, kā rezultātā daudzās ēkās problēmas tiek konstatētas tikai tad, kad jau radušies būtiski bojājumi vai avārijas situācijas.

Regulāri nevērtējot daudzdzīvokļu māju tehnisko stāvokli un neveicot savlaicīgus remontdarbus daudzdzīvokļu mājās šobrīd vienlaikus novērojama gan konstrukciju novecošanās, gan inženierkomunikāciju nolietojums, gan energoefektivitātes problēmas.

Tāpēc īpašniekiem un pārvaldniekiem būtu jāpieņem lēmumus nevis reaģējot uz avārijām, bet plānojot ēkas attīstību ilgtermiņā. Šāda pieeja ļauj:

- samazināt tehniskos riskus;
- optimizēt uzturēšanas izmaksas;
- pagarināt ēkas ekspluatācijas laiku;
- saglabāt īpašuma vērtību;
- nodrošināt drošu un komfortablu dzīves vidi.

2.2. Latgales dzīvojamā fonda raksturīgākās tehniskās problēmas

Apkopojot iedzīvotāju aptaujas rezultātus, pārvaldnieku pieredzi un ēku apsekošanas datus, identificējamas vairākas dominējošās problēmu grupas.

2.2.1. Jumtu nolietojums

Jumts ir viena no visvairāk nolietotajām daudzdzīvokļu ēku konstrukcijām.

Biežāk sastopamās problēmas:

- seguma novecošanās;
- hidroizolācijas bojājumi;
- siltumizolācijas degradācija;
- lietus ūdens infiltrācija;
- bojātas lietus ūdens novadīšanas sistēmas;
- ventilācijas izvadu bojājumi.

Jumta bojājumi bieži rada tādus sekundārus bojājumus kā pelējum, pārsegumu bojājumus, siltuma zudumus un elektroinstalācijas bojājumus.

2.2.2. Fasādes un ārējo norobežojošo konstrukciju nolietojums

Daudzām ēkām novērojami:

- fasādes plaisājumi;
- šuvju degradācija;
- apmetuma atslāņošanās;
- korozijas bojājumi;
- mitruma uzkrāšanās konstrukcijās.

Tipveida paneļu ēkās īpaši aktuāls ir paneļu savienojumu hermetizācijas stāvoklis. Nepietiekama šuvju uzturēšana izraisa ūdens iekļūšanu konstrukcijās, siltuma zudumus un paaugstinātu pelējuma risku dzīvokļos.

2.2.3. Balkonu un lodžiju drošība

Latvijā pēdējo gadu laikā vairākkārt konstatētas situācijas, kad balkonu konstrukciju bojājumi radījuši tiešus apdraudējumus cilvēku drošībai.

Galvenie riski:

- dzelzsbetona korozija;
- aizsargkārtas atslāņošanās;
- margu nestabilitāte;
- nesošo elementu bojājumi.

Daudzās ēkās balkoni nekad nav tikuši kapitāli atjaunoti kopš ēkas nodošanas ekspluatācijā. Tādēļ balkonu tehniskais stāvoklis uzskatāms par vienu no prioritārajiem drošības jautājumiem.

2.2.4. Pamatu un pagrabu problēmas

Raksturīgākās problēmas:

- mitruma uzkrāšanās;
- hidroizolācijas bojājumi;
- plaisas konstrukcijās;
- nepietiekama ventilācija;
- drenāžas sistēmu neesamība vai bojājumi.

Paaugstināts mitrums paātrina ēkas konstrukciju novecošanos un pasliktina iekštelpu mikroklimatu.

2.2.5. Inženierkomunikāciju novecošanās

Daudzu ēku inženierkomunikācijas ir ekspluatācijā vairāk nekā 40 gadus.

Visbiežāk sastopamās problēmas:



2.3. Energoefektivitātes un tehniskā stāvokļa savstarpējā saistība

Praksē bieži energoefektivitātes pasākumi tiek uztverti kā atsevišķs jautājums no ēkas tehniskā stāvokļa. Tomēr vairumā gadījumu ēkas energoefektivitātes uzlabošana vienlaikus atrisina vairākas tehniskās problēmas:

Pasākums	Energoefektivitātes ieguvums	Tehniskais ieguvums
Fasādes siltināšana	Samazina siltuma zudumus	Novērš konstrukciju degradāciju
Jumta atjaunošana	Samazina enerģijas patēriņu	Novērš mitruma bojājumus
Logu nomaiņa	Samazina siltuma zudumus	Uzlabo mikroklimatu
Apkures sistēmas balansēšana	Samazina patēriņu	Uzlabo sistēmas darbību
Ventilācijas risinājumi	Samazina mitruma riskus	Uzlabo veselīgu vidi

Tādēļ ēku atjaunošana jāplāno kompleksi, nevis fragmentāri.

2.4. Būves tehniskā apsekošana un tehniskā stāvokļa uzraudzība

Latvijā būvju tehniskās apsekošanas pamatprincipus nosaka Latvijas būvnormatīvs **LBN 405 "Būvju tehniskā apsekošana"**, savukārt dzīvojamās mājas īpašnieku un pārvaldnieku pienākumus būves uzturēšanas un tehniskā stāvokļa kontrolē nosaka **Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likums**, kā arī Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" un Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanas kārtība".

Tehniskās apsekošanas nozīme

Būves tehniskās apsekošanas mērķis ir iegūt objektīvu informāciju par ēkas tehnisko stāvokli, identificēt bojājumus, novērtēt riskus un noteikt nepieciešamos pasākumus drošas ekspluatācijas nodrošināšanai.

Tehniskās apsekošanas rezultāti kalpo par pamatu:

- uzturēšanas un remonta darbu plānošanai;
- uzkrājumu fonda veidošanai;
- prioritāro ieguldījumu noteikšanai;
- energoefektivitātes projektu sagatavošanai;
- lēmumiem par ēkas atjaunošanu vai pārbūvi.

Ēkas tehniskā stāvokļa novērtēšana nav vienreizējs pasākums, bet gan nepārtraukts process visā ēkas dzīves ciklā.

Pārvaldnieka pienākumi būves tehniskā stāvokļa uzraudzībā

Saskaņā ar normatīvo regulējumu pārvaldnieka pienākums ir organizēt dzīvojamās mājas uzturēšanu tā, lai netiktu apdraudēta cilvēku dzīvība, veselība, vide vai īpašums.

Praksē tas nozīmē, ka pārvaldniekam jānodrošina:

- regulāra ēkas tehniskā stāvokļa novērošana;
- dzīvojamās mājas apsekošana;
- konstatēto bojājumu dokumentēšana;
- tehniskās apkopes organizēšana;
- nepieciešamo remonta darbu plānošana;
- informācijas sniegšana dzīvokļu īpašniekiem par konstatētajiem riskiem;
- priekšlikumu sagatavošana nepieciešamo darbu veikšanai.

Īpaša uzmanība jāpievērš elementiem, kuru bojājumi var radīt tiešus drošības riskus, piemēram:

- balkoniem un lodžijām;
- jumtiem;
- fasādēm;

- nesošajām konstrukcijām;
- elektroinstalācijām;
- gāzes sistēmām;
- ugunsdrošības sistēmām.

Dzīvojamās mājas apsekošanas veidi un biežums

Latvijā normatīvais regulējums paredz trīs daudzdzīvokļu mājas apsekošanas veidus - vizuālā apskate, tehniskā apsekošana un tehniskā izpēte. Tabulā zemāk apkopotas galvenās atšķirības, veikšanas biežums un cita svarīgākā informācija.

Kritērijs	Vizuālā apskate	Tehniskā apsekošana	Tehniskā izpēte
Mērķis	Konstatēt redzamus bojājumus un novērtēt vispārējo tehnisko stāvokli	Novērtēt būves vai tās daļu faktisko tehnisko stāvokli, bojājumus un riskus	Padziļināti noteikt bojājumu cēloņus, konstrukciju stāvokli un nestspēju
Normatīvais pamats	MK noteikumi Nr. 907	LBN 405-2021 un MK noteikumi Nr. 907	LBN 405-2021
Kas veic	Pārvaldnieks vai viņa pilnvarota persona	Sertificēts būvspeciālists	Sertificēts būvspeciālists un nepieciešamības gadījumā laboratorijas vai eksperti
Metodes	Vizuāla novērošana bez atsegumiem un mērījumiem	Vizuāla novērtēšana, mērījumi, dokumentācijas analīze, nepieciešamības gadījumā daļēja konstrukciju atsegšana	Konstrukciju atsegšana, laboratoriskās pārbaudes, instrumentālie mērījumi, nestspējas aprēķini
Kad veic	Regulāri ekspluatācijas laikā	Ja konstatēti būtiski bojājumi, plānota renovācija, pārbūve vai radušās šaubas par drošību	Ja ar tehnisko apsekošanu nepietiek precīzu secinājumu izdarīšanai
Periodiskums	Vismaz 1 reizi gadā	Pēc nepieciešamības, bet ne retāk kā reizi 10 gados	Pēc nepieciešamības
Rezultāts	Apskates akts vai ieraksts dokumentācijā	Tehniskās apsekošanas atzinums ar secinājumiem un rekomendācijām	Speciālās izpētes atzinums ar detalizētiem tehniskajiem secinājumiem
Tipiski piemēri	Jumta, fasādes, pagraba, balkonu un komunikāciju vizuāla pārbaude	Ēkas tehniskā stāvokļa novērtēšana pirms renovācijas vai pēc būtisku bojājumu konstatēšanas	Balkonu nestspējas pārbaude, paneļu savienojumu izpēte, plaisu cēloņu noteikšana

Apsekošanas biežumu atsevišķiem daudzdzīvokļu mājas elementiem nosaka MK noteikumu nr. 907 II. daļa - Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženiertīklu tehniskās apkopes intervāli un apsekošana.

Papildus regulārajiem intervāliem, īpaši jāvērš iedzīvotāju un pārvaldnieku uzmanība uz noteikumu 14. punktu: *Papildus šo noteikumu 10., 11., 12., 13. un 13.1 punktā minētajām apskatēm vizuālo apskati veic arī* ***pēc vētrām, plūdiem, spēcīgiem nokrišņiem un citām dabas stihijām, kas var radīt dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un inženiertīklu bojājumus, avārijas situācijām, kas var radīt apdraudējumu,*** *kā arī standartā LVS 1077:2023 "Dzīvojamo māju teritorijas, būvkonstrukciju, iekārtu un inženiertīklu vizuālā apskate un tehniskā apkope" norādītajos gadījumos.*

Tehniskās apsekošanas rezultātu izmantošana

Viens no biežākajiem iemesliem, kādēļ tehniskās apsekošanas nesasniedz savu mērķi, ir tas, ka to rezultāti netiek izmantoti lēmumu pieņemšanā. Lai tehniskā apsekošana sniegtu praktisku ieguvumu, tās secinājumiem jābūt integrētiem:

- mājas lietā;
- uzturēšanas plānā;
- uzkrājumu fonda aprēķinos;

- remonta darbu programmā;
- energoefektivitātes pasākumu plānošanā;
- renovācijas projektu sagatavošanā.

Tikai šādā veidā tehniskā apsekošana kļūst par efektīvu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas instrumentu, nevis formālu dokumentu.

2.5. Ārvalstu pieredze ēku tehniskā stāvokļa pārvaldībā

Daudzas Eiropas valstis pēdējo desmitgažu laikā ir izveidojušas sistemātiskas pieejas dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa uzraudzībai un ilgtermiņa uzturēšanas plānošanai. Lai gan normatīvais regulējums dažādās valstīs atšķiras, vairumā gadījumu kopīgi ir trīs principi:

- regulāra ēku tehniskā stāvokļa novērtēšana;
- ilgtermiņa uzturēšanas plānošana;
- uzkrājumu veidošana nākotnes remontdarbiem.

Šī pieredze var būt noderīga arī Latgales pašvaldībām, pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašnieku kopībām.

2.5.1. Somija - ilgtermiņa uzturēšanas plānošana

Somijā daudzdzīvokļu māju pārvaldībā būtiska nozīme ir plānveida uzturēšanai. Somijas Dzīvojamo sabiedrību likums paredz, ka mājas pārvaldei ikgadējā kopsapulcē jāiesniedz rakstisks pārskats par būtiskākajām uzturēšanas vajadzībām nākamajiem pieciem gadiem. Praksē šī pieeja bieži tiek papildināta ar PTS (*Pitkän Tähtäimen Suunnitelma*) jeb ilgtermiņa uzturēšanas un remontdarbu plānu, kas parasti tiek veidots aptuveni 10 gadu periodam un palīdz plānot nākotnes remontdarbus, izmaksas un prioritātes. Šis plāns ietver:

- galveno konstrukciju stāvokļa novērtējumu;
- prognozējamos remontdarbus;
- plānoto darbu izmaksu aprēķinus;
- remontdarbu prioritātes.

Šāda pieeja ļauj īpašniekiem savlaicīgi plānot uzkrājumus un izvairīties no negaidītiem finanšu sloga pieaugumiem.

Galvenā atziņa Latgalei: tehniskā apsekošana jāizmanto nevis tikai defektu konstatēšanai, bet arī ilgtermiņa uzturēšanas plāna sagatavošanai.

2.5.2. Zviedrija - dzīves cikla pieeja un uzkrājumu fondi

Zviedrijā daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanā būtiska nozīme ir ilgtermiņa uzturēšanas plānošanai un ēkas dzīves cikla izmaksu izvērtējumam. Dzīvokļu īpašnieku biedrības un kooperatīvi praksē izmanto uzturēšanas plānus, kuros tiek noteikti nākotnē veicamie darbi, to īstenošanas laiks un paredzamās izmaksas. Šādi plāni palīdz savlaicīgi paredzēt līdzekļus, piemēram, jumtu, fasāžu, stāvvadu, apkures, ventilācijas un citu būtisku ēkas sistēmu

atjaunošanai. Uzkrājumu veidošana nākotnes uzturēšanas darbiem Zviedrijas praksē tiek uzskatīta par būtisku dzīvojamās mājas ilgtermiņa finanšu pārvaldības sastāvdaļu.

Galvenā atziņa Latgalei: uzkrājumi jābalsta uz prognozējamo darbu apjomu, nevis tikai uz ikgadējām vajadzībām.

5.2.3. Vācija - regulāras tehniskās pārbaudes un profesionāla pārvaldība

Vācijā daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanā būtiska nozīme ir profesionālai pārvaldībai, kopīpašuma uzturēšanai un drošības risku savlaicīgai identificēšanai. Dzīvokļu īpašnieku kopības pienākumos ietilpst kopīpašuma pienācīga uzturēšana, atbilstoša apdrošināšana un uzturēšanas rezerves veidošana, savukārt pārvaldniekam ir pienākums veikt ikdienas pārvaldīšanai nepieciešamos pasākumus.

Praksē tas ietver ēkas un tās koplietošanas daļu stāvokļa uzraudzību, nepieciešamo remontu plānošanu, drošības prasību ievērošanu, ugunsdrošības un tehnisko iekārtu pārbaudes, kā arī enerģijas patēriņa datu uzskaiti un informācijas sniegšanu lietotājiem.

Galvenā atziņa Latgalei: regulāra tehniskā uzraudzība ilgtermiņā ir ievērojami lētāka nekā avāriju novēršana.

Kopējās atziņas Latvijai un Latgalei

Neskatoties uz atšķirīgo regulējumu, veiksmīgākajās Eiropas valstīs novērojami vieni un tie paši principi:

1. Regulāra tehniskā stāvokļa novērtēšana.
2. Ilgtermiņa uzturēšanas plāni.
3. Uzkrājumu veidošana, balstoties uz plānotajiem remontdarbiem.
4. Profesionāla pārvaldība un tehniskais atbalsts.
5. Tehniskās apsekošanas rezultātu izmantošana lēmumu pieņemšanā.
6. Tehniskā stāvokļa un energoefektivitātes integrēta vērtēšana.

Šie principi pilnībā saskan arī ar Latvijas būvnormatīva LBN 405, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un MK noteikumu Nr. 907 mērķiem, tādēļ to pakāpeniska ieviešana Latgales dzīvojamajā fondā var būt viens no efektīvākajiem veidiem ēku ilgtspējas nodrošināšanai.

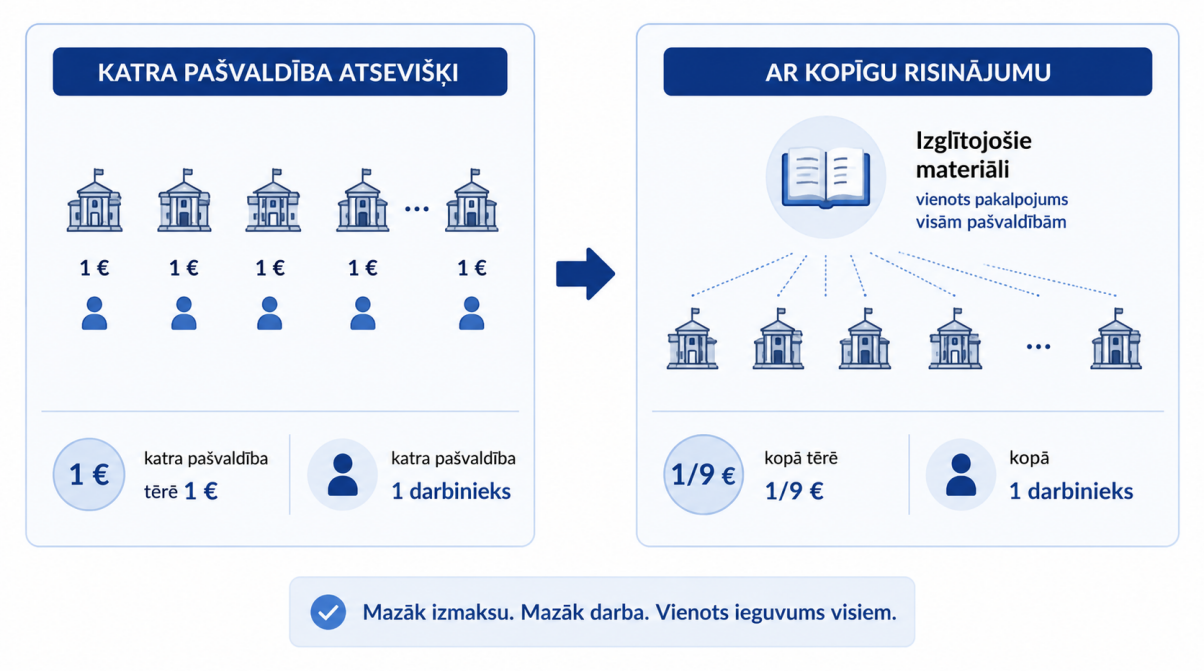
2.6. Galvenie secinājumi

- Latgales daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds noveco, un lielākā daļa ēku tuvojas periodam, kad nepieciešami arvien lielāki ieguldījumi konstrukciju, jumtu, fasāžu un inženierkomunikāciju atjaunošanā.
- Būtiskākās tehniskās problēmas saistītas ar jumtiem, fasādēm, balkoniem, pagrabiem un inženierkomunikācijām, kas veido lielāko daļu ēku uzturēšanas un atjaunošanas izmaksu.
- Energoefektivitāti nevar skatīt atrauti no tehniskā stāvokļa - ilgtspējīga renovācija iespējama tikai tad, ja vienlaikus tiek risinātas arī konstrukciju un inženiersistēmu problēmas.

- Regulāra tehniskā stāvokļa uzraudzība ir pārvaldnieka pienākums, un tai jābalstās uz MK noteikumu Nr. 907 prasībām, savukārt būves tehniskā apsekošana jāveic atbilstoši LBN 405 prasībām.
- Tehniskās apsekošanas rezultātiem jākļūst par pamatu lēmumu pieņemšanai, tostarp uzturēšanas plānu, uzkrājumu fonda, remonta darbu un renovācijas projektu sagatavošanā.
- Ārvalstu pieredze apliecina, ka regulāras pārbaudes, ilgtermiņa uzturēšanas plāni un savlaicīgi uzkrājumi ir efektīvākais veids, kā samazināt riskus un saglabāt ēku vērtību ilgtermiņā.

Galvenā rekomendācija: katrai daudzdzīvokļu mājai jāievieš sistemātiska pieeja - regulāras apskates, tehniskā stāvokļa izvērtēšana, prioritāšu noteikšana, finanšu plānošana un savlaicīga darbu veikšana. Tas ir priekšnoteikums drošai un ilgtspējīgai ēkas ekspluatācijai.

Būtiski nodrošināt izvērstu izglītojošā darba veikšanu iedzīvotāju vidū. Minēto funkciju lietderīgi uzticēt vienam šī pienākuma veicējam, jo tādā veidā pašvaldības varētu kopīgi veidot un uzturēt šādu programmu (tādejādi arī samazinot vienas konkrētas pašvaldības izdevumus).



I DAĻA. IKDIENAS UZTURĒŠANA UN PĀRVALDĪŠANA

Ikdienas uzturēšana un pārvaldīšana nodrošina dzīvojamās mājas drošu, sakoptu un nepārtrauktu funkcionēšanu. Regulāri veicamie uzturēšanas darbi palīdz saglabāt ēkas tehnisko stāvokli, novērst bojājumus un samazināt neparedzētu remontu riskus. Efektīva pārvaldīšana veicina iedzīvotāju komfortu, īpašuma vērtības saglabāšanu un normatīvo prasību ievērošanu.

Šī dokumenta I daļa veltīta jautājumiem, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ikdienas uzturēšanu un pārvaldīšanu.

3. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANA

3.1. Pārvaldīšanas nozīme dzīvojamā fonda ilgtspējā

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ilgtspēja ir tieši atkarīga no pārvaldīšanas kvalitātes. Pat tehniski labā stāvoklī esoša ēka ilgtermiņā zaudēs savu vērtību, ja netiks veikta sistemātiska uzturēšana, remontdarbu plānošana un uzkrājumu veidošana. Minētais nozīmē ne tikai tehnisku uzdevumu izpildi, bet arī iedzīvotāju iesaisti ikdienas lēmumu veidošanā un pieņemšanā.

Latgales reģionā, tāpat kā citviet Latvijā, lielākā daļa daudzdzīvokļu māju ir privātīpašumā, kur kopīpašuma daļas pieder dzīvokļu īpašniekiem (vairāk par kopīpašumu skatīt 3.5. apakšnodaļā). Tas nozīmē, ka būtiskākie lēmumi par ēkas nākotni tiek pieņemti kolektīvi.

Praksē tas rada vairākus izaicinājumus:

- dažāda īpašnieku izpratne par ēkas tehnisko stāvokli;
- atšķirīgas finansiālās iespējas;
- zema līdzdalība lēmumu pieņemšanā;
- ierobežotas zināšanas par normatīvo regulējumu;
- nepietiekama izpratne par ilgtermiņa sekām.

Daudzos gadījumos ēku tehniskā degradācija nav saistīta ar vienreizēju problēmu, bet gan ilgstošu pārvaldības lēmumu nepieņemšanu. Tādēļ kvalitatīva pārvaldīšana ir priekšnoteikums tam, lai ēka nenonāktu tehniski kritiskā stāvoklī un lai dzīvokļu īpašnieki savlaicīgi varētu pieņemt lēmumus par uzturēšanu, remontiem vai atjaunošanu.

Normatīvais regulējums: Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķis ir nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu visā to ekspluatācijas laikā, veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu un nodrošināt pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību.

3.2. Dzīvokļu īpašnieku kopības loma

Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā kopīpašuma saglabāšana ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīga atbildība. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir galvenais lēmumu pieņēmējs jautājumos, kas skar mājas uzturēšanu, pārvaldnieka izvēli, uzkrājumu veidošanu, remonta darbu veikšanu, aizņēmumu piesaisti un renovācijas projektu īstenošanu.

Dzīvokļu īpašnieku kopība lemj par:

- pārvaldīšanas formas izvēli;
- pārvaldnieka iecelšanu vai maiņu;
- pārvaldīšanas līguma nosacījumiem;
- kopīpašuma uzturēšanas darbu prioritātēm;
- uzkrājumu fonda apmēru;
- kopīpašuma apdrošināšanu;
- remonta un atjaunošanas darbu veikšanu;
- aizņēmumu vai cita finansējuma piesaisti.

Praksē viens no būtiskākajiem izaicinājumiem ir īpašnieku zemā iesaiste. Latgales iedzīvotāju aptaujas rezultāti rāda, ka daļa iedzīvotāju nav pietiekami informēti par mājas tehnisko stāvokli, veikto apsekojumu rezultātiem un nepieciešamajiem remontdarbiem. Tas apgrūtina savlaicīgu lēmumu pieņemšanu.

Valsts kontroles secinājumi par daudzdzīvokļu māju atjaunošanu rāda, ka dzīvokļu īpašniekiem bieži trūkst informācijas, profesionālas projektu vadības un praktiska atbalsta, lai pieņemtu izsvērtus lēmumus par ēkas atjaunošanu. Šī problēma attiecas ne tikai uz atjaunošanu, bet arī uz ikdienas uzturēšanu.

3.3. Pārvaldīšanas formas

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu var organizēt dažādos veidos. Pārvaldīšanas forma jāizvēlas, ņemot vērā mājas lielumu, īpašnieku aktivitāti, tehnisko stāvokli, finanšu kapacitāti un pieejamo profesionālo atbalstu.

Galvenās pārvaldīšanas formas ir:



Ekonomikas ministrija norāda, ka, lai veiktu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē, nepieciešama atbilstoša profesionālā kvalifikācija. Ministrija skaidro, ka pēc profesionālās kvalifikāciju sistēmas izmaiņām dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanai nepieciešams piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis (namu pārvaldnieks).

Nav vienas universāli labākās pārvaldīšanas formas. Būtiskākais ir nevis modelis pats par sevi, bet gan tas, vai tiek nodrošināta kvalitatīva, caurskatāma un ilgtermiņā plānota mājas pārvaldīšana. Tas sevī ietver ne tikai tehnisku funkciju izpildi, bet arī mājas kopējās situācijas pārzināšanu.

3.4. Pārvaldnieka pienākumi un atbildība

Pārvaldnieka uzdevums ir organizēt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības atbilstoši normatīvajiem aktiem, dzīvokļu īpašnieku lēmumiem un noslēgtajam pārvaldīšanas līgumam. Pārvaldnieka pienākumos ietilpst:

- mājas tehniskā stāvokļa uzraudzība;
- vizuālo apskašu un nepieciešamo tehnisko apsekojumu organizēšana;
- tehniskās apkopes un kārtējo remontu plānošana;
- mājas lietas uzturēšana;
- pārvaldīšanas maksas aprēķina sagatavošana;
- uzkrājumu fonda pārvaldība;
- finanšu pārskatu sagatavošana;
- dzīvokļu īpašnieku informēšana;
- avārijas situāciju novēršana;
- priekšlikumu sagatavošana par nepieciešamajiem remontdarbiem;
- kopīpašuma apdrošināšanas jautājumu virzīšana izskatīšanai īpašniekiem.

MK noteikumi Nr. 907 nosaka dzīvojamās mājas apsekošanas, tehniskās apkopes, kārtējā remonta un energoefektivitātes minimālās prasības. Savukārt MK noteikumi Nr. 408 regulē

pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanas kārtību. Šie noteikumi praktiski sasaista tehnisko uzturēšanu ar finanšu plānošanu - pārvaldniekam ne tikai jākonstatē nepieciešamie darbi, bet arī jāspēj pamatot to izmaksas un iekļaut tās pārvaldīšanas budžetā.

3.5. Kopīpašuma apdrošināšana un risku vadība

Kopīpašuma apdrošināšana ir būtiska daudzdzīvokļu mājas risku vadības sastāvdaļa. Tā neaizstāj tehnisko uzturēšanu, bet palīdz mazināt finansiālās sekas gadījumos, kad iestājas neparedzēti notikumi. Daudzdzīvokļu mājas gadījumā jānošķir:

- dzīvokļa īpašnieka individuālā dzīvokļa apdrošināšana;
- civiltiesiskās atbildības apdrošināšana;
- kopīpašuma daļas apdrošināšana.

Individuālā dzīvokļa apdrošināšana parasti sedz konkrētā dzīvokļa īpašniekam piederošo īpašumu un iekšējo apdari. Tomēr tā nesedz visas mājas kopīpašuma daļas, piemēram, jumtu, fasādi, kāpņu telpas, pagrabus, koplietošanas inženiertīklus vai nesošās konstrukcijas.

Tādēļ dzīvokļu īpašnieku kopībai ieteicams izvērtēt **kopīpašuma apdrošināšanu**.



Kopīpašuma apdrošināšana īpaši nozīmīga ir mājās, kurās ir:

- novecojuši inženiertīkli;
- paaugstināti jumta vai fasādes bojājumu riski;
- balkonu vai koplietošanas konstrukciju problēmas;
- nepietiekami uzkrājumi neparedzētiem gadījumiem;
- plānoti lielāki remontdarbi vai renovācija.

Tomēr apdrošināšana nedrīkst tikt uztverta kā alternatīva uzturēšanai. Ja ēkai ir ilgstoši nenovērsti tehniski defekti, apdrošinātājs var ierobežot atlīdzības izmaksu vai atteikt atlīdzību,

ja bojājums radies nolaidīgas uzturēšanas dēļ. Tādēļ apdrošināšana un tehniskā uzturēšana jāplāno kopā. Pārvaldniekam ieteicams vismaz reizi gadā informēt dzīvokļu īpašniekus par:

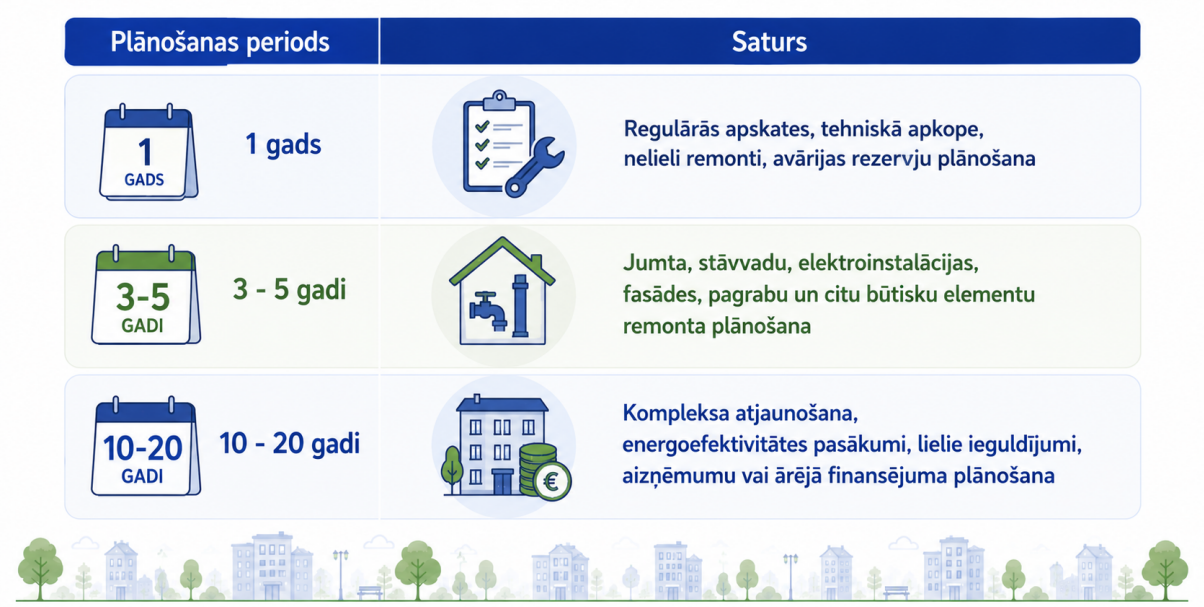
- esošo apdrošināšanas segumu;
- apdrošināšanas izņēmumiem;
- pašriska apmēru;
- nepieciešamību apdrošināt kopīpašumu, tajā skaitā iedziļinoties pārvaldāmās mājas specifikā un tādejādi nodrošinot pārdomātu apdrošināšanu;
- riskiem, kas nav segti ar individuālo dzīvokļu apdrošināšanu.

Pieņemot lēmumu par kopīpašuma apdrošināšanu, ieteicams ņemt vērā ēkas tehnisko stāvokli un uzkrājumu fonda apmēru. Jo vairāk nolietota ir ēka un jo mazāki ir uzkrājumi neparedzētiem remontdarbiem, jo lielāka nozīme ir kopīpašuma apdrošināšanai.

3.6. Uzturēšanas un remontu plānošana

Ikdienas uzturēšana jāorganizē plānveidīgi. Tas nozīmē, ka mājai jābūt ne tikai ikgadējam pārvaldīšanas budžetam, bet arī vairāku gadu uzturēšanas un remonta plānam.

Ieteicams izmantot trīs līmeņu plānošanu:



Šāda pieeja saskan ar ārvalstu pieredzi, kur ilgtermiņa uzturēšanas plāni tiek izmantoti kā viens no galvenajiem instrumentiem ēku vērtības saglabāšanai.

3.7. Digitalizācija un datos balstīta pārvaldīšana

Mūsdienīga pārvaldīšana arvien vairāk balstās uz datiem. Tas attiecas gan uz tehnisko informāciju, gan finanšu datiem, gan enerģijas patēriņu. Pārvaldniekiem un pašvaldībām ieteicams izmantot digitālus risinājumus:

- mājas lietas uzturēšanai;
- dokumentu apritei;
- dzīvokļu īpašnieku informēšanai;
- balsojumu organizēšanai;
- remonta darbu uzskaitei;
- avāriju pieteikumu reģistrēšanai;
- energoresursu patēriņa monitoringam.

Lielāku dzīvojamo fondu pārvaldītājiem, pašvaldību kapitālsabiedrībām un pašvaldībām īpaši noderīgi ir risinājumi, kas ļauj salīdzināt vairākas ēkas vienlaikus, identificēt patēriņa novirzes un prioritizēt ēkas, kurās nepieciešami ieguldījumi.

Efektīva energoresursu pārvaldība sākas ar regulāru datu iegūšanu un analīzi. Attālināta skaitītāju nolasīšana, patēriņa monitorings un noviržu identificēšana ļauj savlaicīgi konstatēt noplūdes, sistēmu bojājumus un neefektīvu resursu izmantošanu, vienlaikus sniedzot iespēju pieņemt datos balstītus lēmumus par ēkas uzturēšanu un investīcijām.

Pieredze rāda, ka centralizētās apkures sistēmās būtisku ietaupījumu iespējams panākt ne tikai ar būvdarbiem, bet arī ar gudru siltummezglu regulāciju, attālinātu monitoringu un automātisku sistēmu pielāgošanu reālajiem laikapstākļiem. Uzņēmuma Metbox pārstāvis konferencē "Enerģijas diena Rēzeknē 2026" apstiprinājis, ka pilotprojektu rezultāti jau uzrādījuši siltumenerģijas patēriņa samazinājumu par aptuveni 5 - 6 %, saglabājot iedzīvotāju komforta līmeni. Tāpat arvien lielāka nozīme tiek piešķirta vienotām datu platformām, kas ļauj analizēt patēriņu, identificēt zudumus, saņemt automātiskus brīdinājumus un plānot uzturēšanas darbus proaktīvi.

Tādēļ pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašnieku kopībām ieteicams pakāpeniski ieviest digitālus monitoringa un energopārvaldības risinājumus, kas palīdz **pāriet no reaģēšanas uz notikumiem uz preventīvu un datos balstītu pārvaldīšanu.**

3.8. Pašvaldību kapitālsabiedrību loma Latgalē

Latgalē daudzviet būtiska loma dzīvojamā fonda pārvaldīšanā ir pašvaldību kapitālsabiedrībām. Tas rada gan priekšrocības, gan atbildību. Pašvaldību kapitālsabiedrības var nodrošināt:

- vienotu pieeju māju apsaimniekošanai;
- datu apkopošanu par plašu dzīvojamo fondu;
- koordinētu komunikāciju ar pašvaldību;
- projektu sagatavošanas kapacitāti;
- energopārvaldības sistēmas ieviešanu.

Vienlaikus tām jānodrošina pietiekama caurspīdība, profesionāla komunikācija un datos balstīta prioritāšu noteikšana.

2026. gada janvārī forumā "Drošs mājoklis - stabila nākotne" vairākkārt uzsvērts, ka Latgalē problēma nav tikai finansējuma trūkums. Būtiska nozīme ir projektu vadībai, iedzīvotāju iesaistei, pašvaldību koordinējošajai lomai un spējai savlaicīgi sagatavot kvalitatīvus projektus.

Viens no risinājumiem ir izvērtēt pašvaldību kapitālsabiedrību, kas nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumu, pārdošanu, kas var nodrošinātāt plašu investoru un sabiedrības līdzdalību (skatīt piemēru ar SIA “Rīgas namu pārvalnieks” akciju kotēšanu biržā).

3.9. Galvenie secinājumi

- Kvalitatīva pārvaldīšana ir priekšnoteikums drošai un ilgtspējīgai daudzdzīvokļu mājas ekspluatācijai. Tā balstās uz trim pamatelementiem: tehnisko uzturēšanu, finanšu plānošanu un dzīvokļu īpašnieku iesaisti.
- Pārvaldnieka pienākums ir ne tikai reaģēt uz problēmām, bet arī savlaicīgi identificēt riskus, sagatavot priekšlikumus un nodrošināt īpašniekiem saprotamu informāciju lēmumu pieņemšanai.
- Kopīpašuma apdrošināšana jāuzskata par neatņemamu risku vadības instrumentu, īpaši mājās ar novecojušām konstrukcijām vai inženiertīkliem. Tomēr tā neaizstāj regulāru uzturēšanu un tehnisko stāvokļa uzraudzību.
- Latgales apstākļos īpaši svarīga ir pašvaldību, pašvaldību kapitālsabiedrību, pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku sadarbība, jo tieši koordinēta pārvaldīšana var novērst ēku tālāku degradāciju un radīt priekšnoteikumus sekmīgai atjaunošanai.
- Attiecībā uz pašvaldībām piederošajām kapitālsabiedrībām ir jālemj par to pilnu vai daļēju pārdošanu, nodrošinot plašu investoru un sabiedrības līdzdalību pārvaldīšanas jomā.

4. MĀJAS LIETA

Mājas pārvaldīšana ietver sistemātisku ēkas tehniskā stāvokļa uzraudzību, uzturēšanu un attīstības plānošanu. Tehniskā dokumentācija nodrošina būtisku informāciju par ēkas konstrukcijām, inženierkomunikācijām, veiktajiem remontdarbiem un normatīvo prasību izpildi. Kvalitatīva pārvaldīšana un precīza dokumentācijas uzturēšana veicina ēkas drošību, ilgtspēju un efektīvu ekspluatāciju.

Šī nodaļa veltīta diviem svarīgiem elementiem mājas ikdienas dzīvē - tehniskajai dokumentācijai un mājas lietai.

4.1. Kāpēc mājas lieta ir svarīga?

Mājas lieta ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas galvenais informācijas un dokumentu kopums, kas nodrošina pārskatāmu ēkas pārvaldīšanu visā tās dzīves ciklā. Tā kalpo kā ēkas "atmiņa", kurā tiek uzkrāta informācija par būvniecību, tehnisko stāvokli, veiktajiem remontdarbiem, pieņemtajiem lēmumiem un pārvaldīšanas darbībām.

Praksē daudzas problēmas rodas nevis tāpēc, ka trūkst finansējuma vai tehnisku risinājumu, bet tāpēc, ka nav pieejama pilnvērtīga informācija par ēku. Bieži vien nav saglabājusies projektēšanas dokumentācija, nav pieejami iepriekšējo tehnisko apsekojumu rezultāti vai nav zināms, kādi remontdarbi un kad ir veikti.

Valsts kontrole savā revīzijā ir norādījusi, ka kvalitatīvas informācijas trūkums par dzīvojamo fondu apgrūtina gan ēku pārvaldīšanu, gan valsts un pašvaldību spēju plānot atbalsta

pasākumus. Šī problēma ir īpaši aktuāla Latgalē, kur ievērojama daļa dzīvojamā fonda ir būvēta pirms vairāk nekā 40 gadiem.



4.2. Mājas lietas normatīvais regulējums un saturs

Mājas lietas uzturēšanas pienākumu nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un tie ir saistoši visām daudzdzīvokļu mājām.

Likums paredz, ka pārvaldniekam jānodrošina mājas lietas kārtošana un aktualizēšana, uzkrājot dokumentus un informāciju par dzīvojamo māju, tās tehnisko stāvokli un pārvaldīšanas darbībām. Mājas lietā ietvertajai informācijai jābūt pieejamai dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldīšanas procesā iesaistītajām personām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Kopš 2023. gada 1. marta mājas lieta ir kārtojama elektroniski Būvniecības informācijas sistēmā un tā pieejama ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

Mājas lietā ieteicams sistemātiski uzkrāt visus dokumentus, kas raksturo ēkas tehnisko, juridisko un finanšu stāvokli, taču precīzs mājas lietas saturs noteikts Dzīvojamo māju pārvladīšanas likuma 8. pantā un ietver:

- dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēji noslēgtu līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām attiecināmos līgumus;
- ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītos dokumentus (pārvaldīšanas darba plānus, tāmes, faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatus,informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu,apliecinājumus par tehniskās uzturēšanas darbu izpildi);

- informāciju par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu;
- dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju un individuālo skaitītāju verifikācijas datus, kā arī patēriņa rādījumus, kuri netiek nolasīti attālināti vai par kuriem dzīvojamās mājas īpašnieki neveic tiešos maksājumus pakalpojumu sniedzējiem;
- dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plānus;
- citus dokumentus vai informāciju, ko ievieto mājas lietā pēc dzīvojamās mājas īpašnieka lēmuma vai pēc mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

Dokumenta izstrādes ietvaros veiktajā **Latgales reģiona iedzīvotāju aptaujā 50% respondentu atzīst, ka nekad nav apskatījuši savu mājas lietu, jo nezina, kur to meklēt!**

Būvniecības informācijas sistēmu pārvalda Būvniecības valsts kontroles birojs un atbildīgie speciālisti ir dalījušies informācijā par šīs sistēmas lietošanu un mājas lietas kārtošanu vairākos vebināros, kas pieejami iedzīvotājiem bez maksas:

- Būvniecības informācijas sistēma - kāpēc un kā to lietot?
- Daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšana - Būvniecības informācijas sistēma

Tāpat arī informācija par elektroniskajiem kopsapulču balsojumiem un mājas lietu pieejama Ekonomikas ministrijas mājas lapā.

4.3. Galvenie secinājumi

- Mājas lieta ir viens no svarīgākajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas instrumentiem.
- Kvalitatīva dokumentācija samazina tehniskos, finanšu un juridiskos riskus.
- Tehnisko dokumentu trūkums būtiski apgrūtina remontdarbu un renovācijas projektu sagatavošanu.
- Dokumentu digitalizācija uzlabo informācijas pieejamību un pārvaldīšanas efektivitāti.
- Sakārtota mājas lieta ir priekšnoteikums kvalitatīvai ēkas uzturēšanai un veiksmīgai atjaunošanai.

Mājas lieta ir pieejama ikvienam dzīvokļa īpašniekam bez maksas, autorizējoties Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) portālā, izmantojot eParakstu, internetbanku vai eID karti. Tomēr praksē BIS piedāvātās iespējas tiek izmantotas salīdzinoši maz, galvenokārt informācijas un digitālo prasmju trūkuma dēļ. Tādēļ būtiska nozīme ir mērķtiecīgai **iedzīvotāju informēšanai un praktisku, viegli uztveramu skaidrojošo materiālu izstrādei.** Vienlaikus ieteicams pašvaldību kapitālsabiedrībām un citiem pārvaldniekiem ikdienas darbā pēc iespējas izmantot BIS funkcionalitāti, veicot darbības caur mājas lietu. Tas veicinās BIS izmantošanu, palielinās iedzīvotāju informētību un sekmēs mājas lietas izmantošanu kā ikdienas pārvaldīšanas instrumentu.

5. FINANŠU PLĀNOŠANA, UZKRĀJUMI UN LĒMUMU PIEŅEMŠANA

5.1. Kāpēc finanšu plānošana ir būtiska?

Ilgtspējīga daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšana nav iespējama bez sistemātiskas finanšu plānošanas. Pat kvalitatīvi organizēta tehniskā uzturēšana ilgtermiņā nebūs efektīva, ja mājai nebūs pieejami līdzekļi nepieciešamo darbu veikšanai.

Prakse rāda, ka viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ remontdarbi tiek atlikti vai netiek veikti vispār, ir nepietiekami uzkrājumi. Rezultātā bojājumi turpina attīstīties, pieaug remonta izmaksas un palielinās avāriju risks.

Valsts kontroles revīzijā konstatēts, ka daudzās daudzdzīvokļu mājās finanšu plānošana joprojām ir īstermiņa un balstīta galvenokārt uz aktuālajām vajadzībām, nevis ēkas ilgtermiņa attīstības plānu. Tas būtiski apgrūtina gan ikdienas uzturēšanu, gan renovācijas projektu īstenošanu.

Tādēļ finanšu plānošanai jābūt cieši saistītai ar ēkas tehnisko stāvokli, uzturēšanas plānu un paredzamajiem ieguldījumiem.

5.2. Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns

Viens no svarīgākajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas dokumentiem ir uzturēšanas darbu plāns. To pārvaldnieks sagatavo katru gadu, balstoties uz:

- vizuālajām apskatēm;
- tehniskās apsekošanas rezultātiem;
- iepriekš veikto darbu analīzi;
- normatīvo aktu prasībām;
- dzīvokļu īpašnieku priekšlikumiem.

Uzturēšanas darbu plānā jāiekļauj:

- plānotie tehniskās apkopes darbi;
- obligātie uzturēšanas darbi;
- remontdarbi;
- ugunsdrošības prasību izpilde;
- inženierkomunikāciju pārbaudes;
- nepieciešamie pētījumi un tehniskās apsekošanas;
- plānotās izmaksas un finansējuma avoti.

Praksē uzturēšanas darbu plānā tiek iekļauti ne tikai remontdarbi, bet arī normatīvajos aktos noteiktās pārbaudes, piemēram, elektroinstalācijas izolācijas pretestības mērījumi. ventilācijas sistēmu pārbaude un tīrīšana, ugunsdrošības prasību izpilde un tehniskās apsekošanas un ekspertīzes.

5.3. Pārvaldīšanas maksa un tās pamatojums

Iedzīvotāji bieži uztver pārvaldīšanas maksu kā vienu kopēju maksājumu, tomēr saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 408 tā sastāv no vairākām atšķirīgām daļām. Pārvaldīšanas maksā parasti ietilpst:



Svarīgi, lai iedzīvotāji saprastu, kā veidojas katra izmaksu pozīcija un kādus pakalpojumus viņi par to saņem - arī šeit svarīga komunikācija starp pārvaldnieku un iedzīvotājiem. Tajā pašā laikā jāatcerās, ka mājas uzkrājumi nedrīkst tikt noteikti patvaļīgi.

Remontdarbu nepieciešamībai jābalstās uz:

- vizuālo apskati;
- tehnisko apsekošanu;
- būves tehnisko stāvokli.

Ja tehniskās apsekošanas atzinumā konstatēta nepieciešamība veikt atjaunošanu vai pārbūvi, pārvaldniekam šie darbi jāiekļauj uzturēšanas darbu plānā un finanšu aprēķinos.



5.4. Uzkrājumu fonda nozīme

Uzkrājumu fonds ir viens no svarīgākajiem instrumentiem dzīvojamās mājas ilgtspējīgā pārvaldīšanā. Uzkrājumu fonda mērķis ir nodrošināt līdzekļus:

- jumta remontam;
- fasādes remontam;
- stāvvadu nomaiņai;
- elektroinstalācijas atjaunošanai;
- liftu remontam;
- energoefektivitātes pasākumiem;
- neparedzētām avārijas situācijām.

Ārvalstu pieredze rāda, ka tieši pietiekamu uzkrājumu veidošana ir viens no galvenajiem priekšnoteikumiem kvalitatīvai dzīvojamā fonda uzturēšanai, piemēram, Somijā un Zviedrijā uzkrājumu fondi tiek plānoti, balstoties uz ilgtermiņa uzturēšanas plāniem, nevis uz minimālo nepieciešamo maksājumu konkrētajā gadā.

5.5. Kā noteikt nepieciešamo uzkrājumu apmēru?

Universāla uzkrājuma apmēra, kas būtu piemērots visām mājām, nav. Nepieciešamais uzkrājumu apmērs ir atkarīgs no ēkas vecuma, tehniskā stāvokļa, dzīvokļu skaita, inženierkomunikāciju stāvokļa, plānotajiem remontdarbiem un renovācijas plāniem.

Ieteicams uzkrājumu apmēru noteikt, balstoties uz:

1. tehniskās apsekošanas rezultātiem;
2. uzturēšanas plānu;
3. paredzamo darbu izmaksu aprēķiniem.

Praktisks princips

Ja mājai tuvāko 10 gadu laikā paredzēti darbi 200 000 EUR apmērā un mājā ir 40 dzīvokļi, uzkrājumu politika jāveido tā, lai nepieciešamie līdzekļi tiktu uzkrāti pakāpeniski, nevis meklēti brīdī, kad remontdarbi kļūst neatliekami.

5.6. Remontdarbu prioritizēšana

Visas vajadzības vienlaikus parasti nav iespējams finansēt. Tādēļ nepieciešama prioritāšu noteikšana. Ieteicams izmantot šādu secību:



Šāda pieeja ļauj efektīvāk izmantot pieejamos finanšu resursus.

5.7. Parādu pārvaldība

Daudzdzīvokļu māju finanšu stabilitāti būtiski ietekmē maksājumu disciplīna.

Liels parādnieku īpatsvars var radīt, naudas plūsmas problēmas, remonta darbu atlikšanu;, grūtības uzkrājumu veidošanā un ierobežotas iespējas piesaistīt finansējumu.

Pārvaldniekam regulāri jāuzrauga parādu apjoms, maksājumu disciplīna un kavējumu tendences. Jo savlaicīga komunikācija un parādu piedziņas mehānismu izmantošana palīdz mazināt finanšu riskus visai mājai.

5.8. Finansējums atjaunošanas darbu īstenošanai

Viens no būtiskākajiem iemesliem, kādēļ daudzdzīvokļu mājās tiek atlikti nepieciešamie atjaunošanas darbi, ir nepietiekami finanšu līdzekļi. Tomēr jāņem vērā, ka ēkas atjaunošana ne vienmēr nozīmē uzreiz īstenot kompleksu renovācijas projektu. Daudzos gadījumos ekonomiski pamatotāks risinājums ir pakāpeniska atjaunošana, īstenojot prioritāros darbus vairākos posmos.

Uzkrājumu fonds ir pirmais un nozīmīgākais finanšu instruments, kas ļauj savlaicīgi finansēt nelielus remontdarbus, tehniskās apsekošanas, projektēšanu un citas sagatavošanās aktivitātes. Vienlaikus tas kalpo kā būtisks priekšnoteikums ārējā finansējuma piesaistei.

Lielāku darbu veikšanai dzīvokļu īpašnieku kopības var izmantot arī komercbanku finansējumu. Banku aizdevumi ir piemēroti ne tikai kompleksai renovācijai, bet arī atsevišķiem tehniski nozīmīgiem darbiem, piemēram, jumta nomaiņai, pamatu vai nesošo konstrukciju stiprināšanai, stāvvadu nomaiņai, apkures sistēmas vai siltummezgla modernizācijai, lifta nomaiņai vai balkonu atjaunošanai.

Šāda pieeja ļauj īstenot steidzamākos darbus īsākā laikā, vienlaikus samazinot vienreizējo finansiālo slogu dzīvokļu īpašniekiem. Mazāks aizņēmuma apjoms nozīmē arī zemāku

ikmēneša maksājumu katrai mājsaimniecībai un lielāku iespēju pieņemt pozitīvu lēmumu par nepieciešamajiem ieguldījumiem.

Savukārt kompleksas atjaunošanas projektu īstenošanai iespējams izmantot valsts atbalsta programmas, tostarp ALTUM administrētos finanšu instrumentus. Šādos projektos papildus būvdarbiem nepieciešams nodrošināt arī projekta sagatavošanu, tehnisko apsekošanu, energoauditu, projektēšanu un līdzfinansējumu.

Ekonomikas ministrijas un ALTUM pieredze apliecina, ka mājas ar sakārtotu dokumentāciju, regulāri veidotu uzkrājumu fondu un pārdomātu ilgtermiņa uzturēšanas plānu ir ievērojami labāk sagatavotas ārējā finansējuma piesaistei un sekmīgai atjaunošanas projektu īstenošanai.



5.9. Galvenie secinājumi

- Finanšu plānošana ir viens no galvenajiem ilgtspējīgas pārvaldīšanas elementiem.
- Uzkrājumu fonds jāveido, balstoties uz ēkas tehnisko stāvokli un ilgtermiņa uzturēšanas plānu.
- Prioritāri finansējami drošības un tehniskā stāvokļa riski.
- Maksājumu disciplīna būtiski ietekmē mājas spēju uzturēt un attīstīt kopīpašumu.
- Mājas, kurās regulāri tiek veidoti uzkrājumi, plānoti ilgtermiņa ieguldījumi un uzturēta laba maksājumu disciplīna, ir ievērojami labāk sagatavotas atjaunošanas projektu īstenošanai un ārējā finansējuma piesaistei.

6. PAŠVALDĪBAS LOMA DZĪVOJAMĀ FONDA UZTURĒŠANĀ UN ATTĪSTĪBĀ

Pašvaldībai ir būtiska loma dzīvojamā fonda ilgtspējīgas uzturēšanas un attīstības veicināšanā. Tā veido pašvaldības normatīvo regulējumu, koordinē atbalsta pasākumus un

sekmē kvalitatīvas dzīves vides veidošanu iedzīvotājiem. Sadarbība starp pašvaldību, ēku pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašniekiem ir nozīmīgs priekšnoteikums droša, energoefektīva un sakārtota dzīvojamā fonda attīstībai.

6.1. Pašvaldības pienākumi mājokļu jomā

Pašvaldību likums paredz vairākas autonomās funkcijas, kas tieši vai netieši saistītas ar dzīvojamo fondu un dzīves vidi. Pašvaldības autonomajās funkcijās ietilpst:

- rūpes par iedzīvotāju dzīves kvalitāti;
- palīdzības sniegšana mājokļa jautājumu risināšanā;
- teritorijas attīstības plānošana;
- komunālo pakalpojumu organizēšana;
- teritorijas labiekārtošana;
- ilgtspējīgas attīstības nodrošināšana;
- sociālās palīdzības organizēšana;
- uzņēmējdarbības attīstības veicināšana.

Lai gan pašvaldība nav atbildīga par privātpersonām piederošu dzīvojamo māju uzturēšanu, tai ir pienākums veidot vidi un instrumentus, kas veicina kvalitatīva dzīvojamā fonda saglabāšanu un attīstību.

Efektīvā mājokļu politikā pašvaldības funkcijas iedalāmas piecās grupās.



Jāatcerās, ka dzīvojamā fonda attīstība nav viena dienesta vai vienas iestādes jautājums. Efektīvā modelī iesaistās:

- pašvaldība (jāuzņemas koordinējošā loma);
- pārvaldnieki;
- dzīvokļu īpašnieku biedrības;
- ALTUM;
- komercbankas
- apdrošinatāji;

- būvniecības speciālisti;
- energokonsultanti.

6.2. Mājokļu pieejamība kā pašvaldības attīstības jautājums

Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023. - 2027. gadam uzsver, ka Latvijā pastāv būtiskas reģionālās atšķirības mājokļu kvalitātē un pieejamībā.

Šo iemeslu dēļ **pašvaldībām arvien vairāk jāiesaistās dzīvojamā fonda attīstības plānošanā un koordinēšanā,** savukārt ārvalstu un Latvijas labā prakse liecina, ka efektīvākie rezultāti tiek sasniegti tad, ja pašvaldība darbojas kā koordinators starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem, finanšu institūcijām, valsts iestādēm, investoriem un komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Pašvaldība var:

- organizēt konsultācijas;
- nodrošināt metodisko atbalstu;
- koordinēt informācijas apriti;
- popularizēt labās prakses piemērus;
- palīdzēt sagatavot projektus.

Šāda pieeja īpaši svarīga ir mazākās pašvaldībās, kur bieži trūkst profesionālu konsultantu un projektu vadītāju.

6.3. Reģionāls mājokļu konsultāciju centrs - vienas pieturas aģentūra Latgalei

Šī dokumenta izstrādes ietvaros veikto pašvaldību un iedzīvotāju aptauju rezultāti liecina, ka viena no būtiskākajām problēmām ir profesionālu konsultāciju un vienotas informācijas pieejamība par daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu, uzturēšanu un atjaunošanu. Mazākajās pašvaldībās bieži nav iespējams nodrošināt pietiekamu speciālistu kapacitāti, savukārt katrai pašvaldībai atsevišķi veidot pilnvērtīgu konsultāciju sistēmu **nav ekonomiski pamatoti.**

Tādēļ Latgales plānošanas reģionā ieteicams izveidot **vienotu Mājokļu konsultāciju centru** jeb **vienas pieturas aģentūru**, kas nodrošinātu metodisko, konsultatīvo un informatīvo atbalstu visām reģiona pašvaldībām, pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašniekiem.

Šāda centra izveide ļautu īstenot vienotu mājokļu politiku reģionā, vienlaikus efektīvāk izmantojot pieejamos cilvēkresursus un finanšu līdzekļus. Tā vietā, lai katra pašvaldība atsevišķi uzturētu speciālistus un izstrādātu metodiskos materiālus, šīs funkcijas varētu nodrošināt viens profesionāls centrs visas Latgales vajadzībām.

Mājokļu konsultāciju centra darbību iespējams organizēt vairākos veidos:

- izveidojot to kā struktūrvienību pie Latgales plānošanas reģiona vai citas reģionālas institūcijas;
- izmantojot Latgales speciālās ekonomiskās zonas vai citas esošas administratīvās struktūras kapacitāti;

- organizējot publisku iepirkumu un nosakot kvalifikācijas prasības uzņēmumam vai organizācijai, kas pakalpojumu nodrošina visu reģionu aptverošā apjomā.

Mājokļu konsultāciju centra galvenās funkcijas varētu ietvert:

- tehniskās konsultācijas par ēku uzturēšanu un atjaunošanu;
- juridiskās konsultācijas dzīvokļu īpašnieku kopībām un pārvaldniekiem;
- konsultācijas par finansējuma iespējām un projektu sagatavošanu;
- metodisko atbalstu pašvaldībām;
- vienotu informatīvo materiālu izstrādi;
- apmācību un semināru organizēšanu;
- labās prakses piemēru apkopošanu un popularizēšanu.

Papildus konsultatīvajai funkcijai centrs varētu koordinēt arī kopīgus iepirkumus un tipveida dokumentu izstrādi, piemēram, tehniskajām apsekošanām, energoauditiem, projektēšanas pakalpojumiem, ekspertīzēm, izglītojošo materiālu sagatavošanai.

Šāda pieeja ļautu ne tikai samazināt administratīvās izmaksas un nodrošināt vienotu pakalpojumu kvalitāti visā Latgalē, bet arī veicinātu konkurenci iepirkumos, jo vienota pieprasījuma apjoms būtu pievilcīgāks kvalificētiem pakalpojumu sniedzējiem. Līdzīgi kā kvartālu pieejā tiek apvienoti būvdarbi, arī tehniskās apsekošanas, projektēšanu un citus sagatavošanās darbus iespējams organizēt reģionālā mērogā, panākot gan izmaksu ietaupījumu, gan augstāku pakalpojumu kvalitāti.

Reģionāls mājokļu konsultāciju centrs kļūtu par vienotu kompetences centru, kas ilgtermiņā sekmētu profesionālāku dzīvojamā fonda pārvaldīšanu, efektīvāku atjaunošanas projektu sagatavošanu un vienotas mājokļu politikas īstenošanu visā Latgales plānošanas reģionā.

6.4. Pašvaldību atbalsta programmas

Latvijā arvien vairāk pašvaldību ievieš atbalsta instrumentus daudzdzīvokļu mājām. Atbalsta formas var ietvert:

Tehniskās dokumentācijas līdzfinansēšanu

- tehniskās apsekošanas;
- energoauditus;
- būvprojektu izstrādi;
- ekspertīzes.

Energoefektivitātes atbalstu

- konsultācijas;
- informatīvos pasākumus;
- līdzfinansējumu atsevišķiem pasākumiem.

Teritoriju sakārtošanu

- pagalmu labiekārtošanu;

- piebraucamo ceļu sakārtošanu;
- apgaismojuma uzlabošanu.

Šādi atbalsta instrumenti bieži kalpo kā pirmais solis ceļā uz plašākiem atjaunošanas projektiem.

6.5. Pašvaldību dzīvojamais fonds un datu pārvaldība

Papildus darbam ar privāto dzīvojamo fondu pašvaldībām jānodrošina arī sev piederošo dzīvojamo māju un dzīvokļu pārvaldīšana. Tas ietver sociālos dzīvokļus, palīdzības dzīvokļus, speciālistu dzīvokļus, pašvaldības īres mājokļus.

Pašvaldībai būtu jābūt paraugam kvalitatīvā pārvaldīšanā, ieviešot:

- ilgtermiņa uzturēšanas plānus;
- energopārvaldību;
- tehnisko apsekojumu sistēmu;
- datu uzskaiti;
- uzkrājumu veidošanu.

Gan Mājokļu pieejamības pamatnostādnes, gan Valsts kontrole ir norādījušas uz datu trūkumu par dzīvojamo fondu. Pašvaldībām ieteicams veidot un regulāri aktualizēt informāciju par ēku.

Par katru ēku ieteicams apkopot:

Datu grupa	Saturs
Pamatdati	Adrese, būvniecības gads, stāvu skaits
Īpašuma dati	Dzīvokļu skaits, īpašnieku struktūra
Tehniskais stāvoklis	Apsekošanas rezultāti
Energoefektivitāte	Energoklase, patēriņa dati
Finanses	Uzkrājumi, aizņēmumi
Renovācija	Veiktie un plānotie projekti

Šāda datubāze ļauj **noteikt prioritātes, prognozēt investīciju vajadzības un sekot progresam.**

6.6. Galvenie secinājumi

- Pašvaldībai nav pienākuma uzturēt privātpersonām piederošas daudzdzīvokļu mājas, taču tai ir būtiska loma dzīvojamās vides attīstībā un mājokļu pieejamības veicināšanā.
- Dzīvojamais fonds jāuzskata par daļu no pašvaldības attīstības un konkurētspējas politikas.
- Mājokļu pieejamība, energoefektivitāte un dzīvojamā fonda kvalitāte ir savstarpēji saistīti jautājumi.
- Pašvaldībām jāattīsta datos balstīta pieeja dzīvojamā fonda plānošanā.
- Efektīvākie rezultāti tiek sasniegti, ja pašvaldība darbojas kā koordinators, konsultants un attīstības veicinātājs.

II DAĻA. DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU ATJAUNOŠANA

Šī dokumenta otrā daļa veltīta daudzdzīvokļu māju atjaunošanas procesam. Ar minēto tiek saprasts ne tikai atjaunošanas process, bet arī citi iespējamie risinājumi, tajā skaitā ēku nojaukšana, ja atjaunošanas process (pilns vai daļējs) izmaksu ziņā ir nerentabls.

Ir vairāki risinājumi, kas atjaunošanas procesu var padarīt efektīvāku, vienlaikus nepadarot to dārgāku izmaksās.

7. ATJAUNOŠANAS NEPIECIEŠAMĪBAS NOTEIKŠANA

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā notiek nepārtraukta būvkonstrukciju, inženierkomunikāciju un apdares elementu nolietošanās. Lai gan regulāra uzturēšana un remontdarbi ļauj pagarināt ēkas kalpošanas laiku, pienāk brīdis, kad atsevišķu bojājumu novēršana vairs nav ekonomiski pamatotākais risinājums.

Latgales reģionā lielākā daļa daudzdzīvokļu māju būvētas laika posmā no 1960. līdz 1990. gadam. Tas nozīmē, ka daudzas ēkas ir sasniegušas vai tuvojas projektētā ekspluatācijas cikla beigām. Vienlaikus vairākās pašvaldībās novērojams iedzīvotāju skaita samazinājums, mājsaimniecību novecošanās un ierobežota maksātspēja, kas apgrūtina lēmumu pieņemšanu par lielākiem ieguldījumiem.

Tomēr praksē novērojams, ka lēmuma atlikšana gandrīz vienmēr rada augstākas izmaksas nākotnē. Piemēram:

- neliels jumta seguma bojājums var radīt nesošo konstrukciju bojājumus;
- nenomainīti stāvvadi var izraisīt avārijas situācijas;
- nekvalitatīva ventilācija var radīt pelējumu;
- paaugstināti siltuma zudumi ilgtermiņā rada būtiskus finansiālus zaudējumus.

Tādēļ dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekiem jāspēj savlaicīgi identificēt brīdi, kad no ikdienas uzturēšanas nepieciešams pāriet uz sistemātisku ēkas atjaunošanu.

7.1. Signāli, kas liecina par nepieciešamību veikt atjaunošanu

Lēmums par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atjaunošanu būtu jāpieņem, balstoties uz objektīvu ēkas tehniskā stāvokļa un ekspluatācijas rādītāju izvērtējumu. Par nepieciešamību veikt atjaunošanas pasākumus var liecināt paaugstināts enerģijas patēriņš, pieaugošas uzturēšanas izmaksas, novecojušas inženiertehniskās sistēmas, kā arī dažādi vizuāli konstatējami defekti, piemēram, fasādes bojājumi, jumta nolietojums, plaisas konstrukcijās, mitruma radīti bojājumi vai citi ēkas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmju.

Savlaicīga šo signālu identificēšana ļauj plānot nepieciešamos ieguldījumus un novērst nopietnāku bojājumu attīstību nākotnē. Jo agrāk tiek pieņemts lēmums par atjaunošanas pasākumu plānošanu, jo lielākas ir iespējas izvēlēties tehniski un ekonomiski pamatotākos risinājumus.

Lēmumu par ēkas atjaunošanu ieteicams izvērtēt un pieņemt ja konstatējams viens vai vairāki no zemāk uzskaitītajām pazīmēm.



7.2. Tehniskās apsekošanas nozīme

Ēkas tehniskā apsekošana ir tās faktiskā stāvokļa izvērtēšana. Tās galvenais mērķis ir nodrošināt īpašuma drošību, identificēt slēptos defektus pirms remonta vai iegādes, un laikus novērst potenciāli dārgus bojājumus, īpašuma vērtības samazināšanos un citus būtiskus riskus.

Tehniskās apsekošana ir viens no svarīgiem soļiem, lai pārliecinātos, ka ēkas ir drošas un atbilst visiem būvniecības normatīviem. Tāpēc pirms jebkādu lēmumu pieņemšanas nepieciešams iegūt objektīvu informāciju par ēkas tehnisko stāvokli, saskaņā ar būvnormatīvu LBN 405-2021. To nodrošina vizuālā apsekošana, tehniskā apsekošana, tehniskās izpētes, energoaudits un inženierkomunikāciju diagnostika.

Iespējami plašu datu ievākšana par daudzdzīvokļu mājas tehnisko stāvokli ļauj:

- identificēt riskus;
- noteikt prioritāros remontdarbus;
- plānot ieguldījumus;
- sagatavoties ALTUM vai citu finansējuma instrumentu izmantošanai.

Īpaši svarīgi tas ir Latgales pašvaldībās, kur liela daļa dzīvojamā fonda ir vecāka par 40 - 50 gadiem un ēka ilgstoši uzturēta ar minimāliem ieguldījumiem.

7.3. Ēkas gatavības izvērtējums atjaunošanas projekta īstenošanai

Lai noteiktu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas gatavību atjaunošanai, ieteicams veikt ēkas gatavības novērtējumu atjaunošanas projekta īstenošanai. Šāds izvērtējums

palīdz identificēt tehniskos, organizatoriskos un finanšu priekšnosacījumus sekmīgai atjaunošanas pasākumu plānošanai un īstenošanai.

Gatavības novērtējuma mērķis nav tikai noteikt, vai māja ir gatava atjaunošanai, bet arī **identificēt nepieciešamos priekšdarbus, lai sasniegtu pietiekamu gatavības līmeni**. Tas ir praktiskāk un atbilst labas pārvaldības pieejai.

Būtiskie kritēriji ir:



Ja ēkas gatavības izvērtējuma rezultāti liecina par nepietiekamu tehnisko, organizatorisko vai finanšu gatavību, pirms atjaunošanas projekta uzsākšanas ir nepieciešams veikt sagatavošanās pasākumus. Tie var ietvert ēkas tehniskās apsekošanas veikšanu, dzīvokļu īpašnieku informēšanu, izglītošanu un iesaistes veicināšanu, kā arī iespējamo finansējuma avotu un atbalsta instrumentu izvērtēšanu. Savlaicīga konstatēto trūkumu novēršana palīdz nodrošināt sekmīgu atjaunošanas projekta plānošanu un īstenošanu. Minēto procesu jāvirza darbojoties kopā mājas vecākajam, pārvaldniekam, vēlāk piesaistītajam projektu vadītājam.

7.4. Māju segmentēšana pēc lieluma un attīstības potenciāla

Latvijas un arī Latgales pieredze rāda, ka visām mājām nav piemērojams viens un tas pats atjaunošanas modelis. Piemēram, Ludzas novadā prezentētā pieeja paredz māju sadalījumu divās grupās:

Mazās mājas (līdz 12 dzīvokļiem) - Šajās mājās renovācijas izmaksas uz vienu dzīvokli ir augstākas. Tāpat arī bieži ir zemāka maksātspēja un sarežģītāk sasniegt vienprātību iedzīvotāju balsojumā.

Tādēļ parasti piemērotāka ir:

- pakāpeniska atjaunošana;
- jumta nomaiņa;
- stāvvadu maiņa;
- siltummezglu uzlabošana;
- bēniņu vai pagraba siltināšana.

Lielākas mājas (vairāk nekā 12 dzīvokļi) - Šajās mājās parasti izmaksas sadalās starp vairāk īpašniekiem, ir iespējams sasniegt lielāku energoefektivitātes efektu un pieejamāki finansēšanas risinājumi. Tādēļ biežāk ekonomiski pamatota ir kompleksa renovācija.

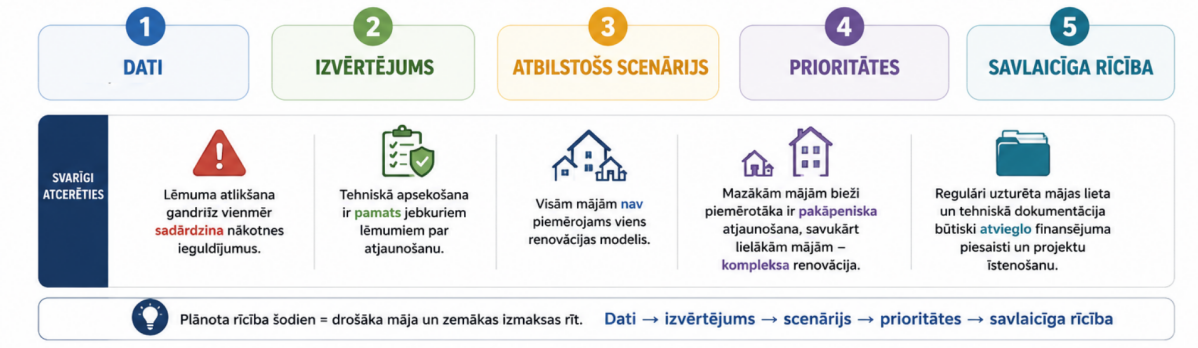
7.5. Prioritāšu noteikšana

Ja nav iespējams īstenot pilnu renovāciju, prioritātes ieteicams noteikt šādā secībā:



7.6. Galvenie secinājumi

- Atjaunošanas lēmumi jābalsta uz ēkas tehnisko stāvokli, attīstības potenciālu un dzīvokļu īpašnieku iespējām. Tehniskā apsekošana un kvalitatīva ēkas dokumentācija ir pamats pamatotu lēmumu pieņemšanai, finansējuma piesaistei un sekmīgai projektu īstenošanai.
- Vienots atjaunošanas modelis nav piemērots visām daudzdzīvokļu mājām. Mazākām mājām bieži ekonomiski pamatotāka ir pakāpeniska atjaunošana, savukārt lielākām mājām - kompleksa atjaunošana, kas ļauj sasniegt lielāku energoefektivitātes un izmaksu samazinājuma efektu.
- Ja pilna apjoma atjaunošana nav iespējama, prioritāri jānovērš drošības riski, jāatjauno kritiskās inženiertehniskās sistēmas un pakāpeniski jāīsteno energoefektivitātes pasākumi. Savlaicīga rīcība palīdz izvairīties no turpmākas ēkas nolietošanās un būtiski lielākām izmaksām nākotnē.



8. ATJAUNOŠANAS SCENĀRIJI

Sabiedrībā bieži valda priekšstats, ka daudzdzīvokļu mājas atjaunošana nozīmē tikai pilnu renovāciju ar ALTUM atbalstu. Tomēr praksē ēku tehniskais stāvoklis, iedzīvotāju maksātspēja, mājas lielums un pieejamais finansējums būtiski atšķiras, tādēļ ne visām mājām piemērots viens risinājums.

Atgādinām! Mājokļu pieejamības un dzīvojamā fonda attīstības kontekstā svarīgākais ir nevis konkrēta finansējuma instrumenta izvēle, bet gan ēkas tehniskā stāvokļa pakāpeniska uzlabošana un vērtības saglabāšana ilgtermiņā.

8.1. Kompleksa renovācija **ar** ALTUM atbalstu

Šobrīd visplašāk izmantotais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas modelis Latvijā ir kompleksa atjaunošana, izmantojot ALTUM administrētās energoefektivitātes programmas. Šī pieeja ļauj vienlaikus īstenot ēkas konstrukciju, inženiertehnisko sistēmu un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus, sasniedzot būtisku enerģijas patēriņa samazinājumu un uzlabojot ēkas tehnisko stāvokli.

ALTUM programmu būtiskākā priekšrocība ir iespēja saņemt publisko atbalstu, kas samazina dzīvokļu īpašnieku kopējo finansiālo slogu un uzlabo projekta ekonomisko dzīvotspēju. Vienlaikus programmas ietvaros ir izstrādāti skaidri projektu sagatavošanas, īstenošanas un kvalitātes kontroles nosacījumi, kas palīdz nodrošināt pārskatāmu un strukturētu atjaunošanas procesu. Kompleksa atjaunošana ar ALTUM atbalstu parasti nodrošina lielāku energoefektivitātes ieguvumu, augstāku dzīves komfortu, zemākas ekspluatācijas izmaksas un ilgtermiņā lielāku īpašuma vērtības pieaugumu.

Tomēr lēmumam par dalību programmā jābalstās uz konkrētās mājas tehnisko, organizatorisko un finanšu gatavību, kā arī uz rūpīgu plānoto ieguldījumu un sagaidāmo ieguvumu izvērtējumu.

Parasti šādos projektos tiek veikti:

- fasādes siltināšana;
- jumta siltināšana;
- pagraba pārseguma siltināšana;
- logu un durvju nomaiņa koplietošanas telpās;

- apkures sistēmas balansēšana;
- ventilācijas uzlabošana;
- karstā ūdens sistēmu sakārtošana;
- atjaunojamo energoresursu risinājumi.

Galvenie ieguvumi:

- būtisks enerģijas patēriņa samazinājums;
- mazākas apkures izmaksas;
- augstāks komforta līmenis;
- ēkas kalpošanas laika pagarināšana;
- īpašuma vērtības pieaugums.

Vienlaikus šis ir arī sarežģītākais scenārijs, jo nepieciešama tehniskā apsekošana, energoaudits, projektēšana, dzīvokļu īpašnieku balsojums, aizņēmuma piesaiste un profesionāla projekta vadība. Tādēļ šāds modelis vislabāk piemērots mājām ar pietiekami lielu (piemēram, vairāk kā 12 dzīvokļi) dzīvokļu skaitu, aktīvu īpašnieku kopību un relatīvi stabilu maksātspēju.

8.2. Kompleksa renovācija **bez** ALTUM atbalsta

ALTUM atbalsta programmas izmantošana nav obligāts priekšnoteikums daudzdzīvokļu mājas atjaunošanai. Ja ēkas tehniskais stāvoklis, īpašnieku lēmums un finanšu iespējas to ļauj, atjaunošanas projektu var īstenot, piesaistot komercbankas finansējumu vai citus finansēšanas avotus.

Šādos gadījumos iespējama renovācija, izmantojot:

- komercbanku finansējumu;
- dzīvokļu īpašnieku uzkrājumus;
- pašvaldības līdzfinansējumu;
- vairāku finansējuma avotu kombināciju.

Šī pieeja biežāk sastopama mājās:

- ar labu finanšu disciplīnu;
- augstāku īpašumu tirgus vērtību;
- salīdzinoši nelielu nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

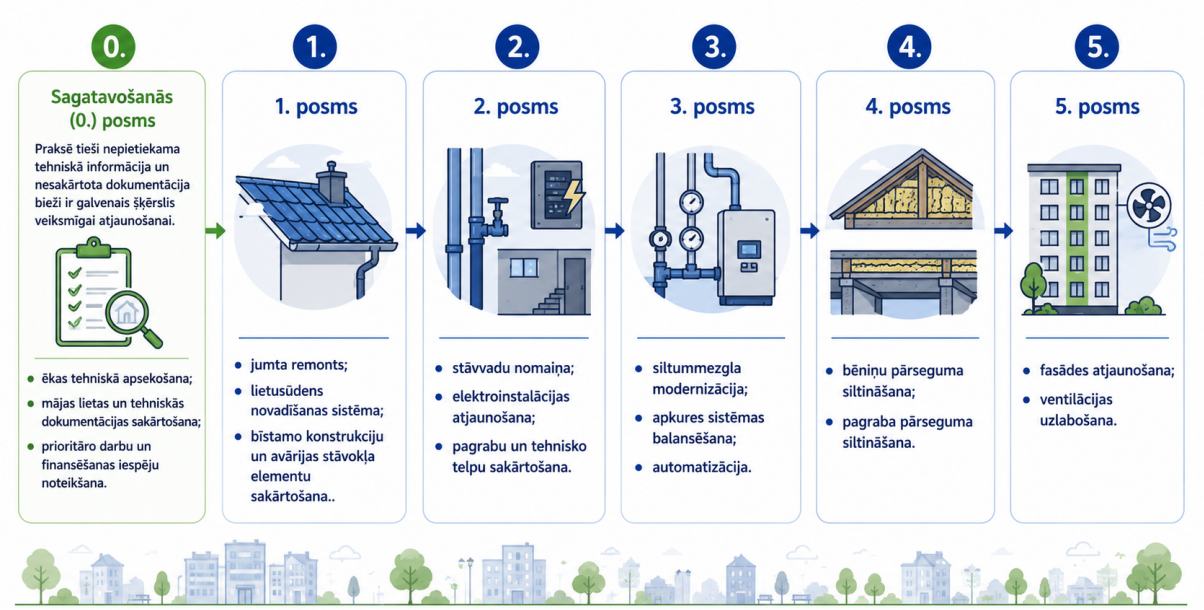
Galvenā priekšrocība ir lielāka elastība, mazāki ikmēneša maksājumi, lēmumu pieņemšanas paredzamība un neatkarība no ALTUM programmu pieejamības, un iespēja projektu īstenot sev izdevīgā laikā.

8.3. Pakāpeniska atjaunošana

Daudzās Latgales pilsētās un novados sastopamas salīdzinoši nelielas mājas ar 6-12 dzīvokļiem. Šādām ēkām pilna atjaunošana bieži nav ekonomiski pamatotākais risinājums.

Šādos gadījumos ieteicama pakāpeniska atjaunošana.

Tipiska secība:



Šāda pieeja ļauj samazināt vienreizējo finansiālo slogu, plānot ieguldījumus atbilstoši mājas iespējām un pakāpeniski uzlabot ēkas drošību, tehnisko stāvokli un energoefektivitāti.

8.4. Daļēja energoefektivitātes uzlabošana

Ne vienmēr un ne visām mājām ir nepieciešama pilna renovācija. Dažkārt ievērojamu efektu iespējams sasniegt ar salīdzinoši nelieliem ieguldījumiem:

- siltummezgla modernizāciju;
- apkures sistēmas balansēšanu;
- termoregulatoru uzstādīšanu;
- bēniņu siltināšanu;
- pagraba pārseguma siltināšanu;
- ventilācijas sakārtošanu.

Enerģijas dienā Rēzeknē 2026 eksperti vairākkārt uzsvēra, ka energoefektivitāte sākas ar sistēmu regulēšanu un energopārvaldību, nevis obligāti ar fasādes siltināšanu. Daudzos gadījumos pirmie ietaupījumi sasniedzami tieši ar salīdzinoši nelielām investīcijām.

8.5. Kā izvēlēties piemērotāko scenāriju?

Piemērotākā atjaunošanas scenārija izvēle jābalsta uz ēkas tehniskā stāvokļa, dzīvokļu īpašnieku iespējām un projekta ilgtermiņa mērķu izvērtējumu. Vienota risinājuma, kas būtu piemērots visām daudzdzīvokļu mājām, nav. Tādēļ pirms lēmuma pieņemšanas ieteicams rast atbildes uz vairākiem būtiskiem jautājumiem.

Kāds ir ēkas tehniskais stāvoklis?

Ja ēkai konstatēti būtiski konstrukciju, inženiersistēmu vai citi tehniski bojājumi, parasti nepieciešama kompleksāka atjaunošana. Savukārt, ja problēmas ir lokālas un neapdraud ēkas drošību, piemērotāka var būt pakāpeniska atsevišķu elementu atjaunošana.

Kādas ir dzīvokļu īpašnieku finansiālās iespējas?

Dzīvokļu īpašnieku maksātspēja un gatavība uzņemties saistības ietekmē gan darbu apjomu, gan piemērotākā finansēšanas modeļa izvēli. Dažkārt ekonomiski pamatotāk ir darbus īstenot vairākos posmos, pakāpeniski izmantojot uzkrājumus vai piesaistot finansējumu konkrētiem darbiem.

Kādi ir ilgtermiņa mērķi?

Jāizvērtē, vai prioritāte ir tikai novērst konstatētos bojājumus un nodrošināt ēkas drošību, vai arī vienlaikus paaugstināt energoefektivitāti, uzlabot komfortu, samazināt ekspluatācijas izmaksas un pagarināt ēkas kalpošanas laiku.

Kādi finansējuma avoti ir pieejami?

Atjaunošanas projektus iespējams īstenot, izmantojot dažādus finansēšanas risinājumus - dzīvokļu īpašnieku uzkrājumus, komercbanku aizdevumus, valsts vai pašvaldību atbalsta instrumentus, kā arī šo avotu kombināciju. Piemērotākais finansēšanas modelis ir atkarīgs no plānoto darbu apjoma un konkrētās mājas situācijas.

Izvērtējot minētos aspektus, iespējams noteikt konkrētajai mājai tehniski, finansiāli un organizatoriski piemērotāko atjaunošanas scenāriju, nodrošinot racionālu resursu izmantošanu un ilgtspējīgu ieguldījumu ēkas attīstībā.

8.6. Reģionālā pieredze - Ludza, Preiļi un Rēzekne

Latgales pieredze apliecina, ka veiksmīga daudzdzīvokļu māju atjaunošana nav atkarīga tikai no pieejamā finansējuma. Izšķiroša nozīme ir savlaicīgai tehniskā stāvokļa izvērtēšanai, kvalitatīvai pārvaldīšanai, regulārai inženiertehnisko sistēmu uzturēšanai un dzīvokļu īpašnieku iesaistei lēmumu pieņemšanā.

Ludzas pieredze

Ludzas novadā īstenotā pieeja paredz izvēlēties atjaunošanas scenāriju atbilstoši ēkas tehniskajam stāvoklim, lielumam un ekonomiskajam potenciālam. Mazākām daudzdzīvokļu mājām biežāk tiek rekomendēta pakāpeniska atjaunošana, savukārt lielākām mājām - kompleksa renovācija. Šāda pieeja ļauj efektīvāk izmantot pieejamos finanšu resursus un pielāgot risinājumus katras mājas faktiskajām vajadzībām.

Vebinārs - Reģionālā pieredze: Daudzdzīvokļu māju renovācija Ludzas novadā

Preiļu pieredze

Preiļos analizētie piemēri apliecina būtiskas atšķirības starp renovētām un nerenovētām ēkām. Renovētajās mājās:

- samazinās siltumenerģijas patēriņš;
- uzlabojas iekštelpu komforts;
- samazinās siltuma zudumi;
- samazinās ekspluatācijas izmaksas;
- pieaug īpašuma pievilcība nekustamā īpašuma tirgū.

Tas apliecina, ka ilgtermiņā ieguldījumi energoefektivitātē rada gan ekonomiskus, gan sociālus ieguvumus.

Vebinārs - Reģionālā pieredze: daudzdzīvokļu māju atjaunošana Preiļu novadā

Rēzeknes pieredze

Rēzeknes pieredze parāda, ka ievērojamus enerģijas ietaupījumus iespējams panākt ne tikai ar kompleksu renovāciju, bet arī uzlabojot esošo inženiertehnisko sistēmu darbību un nodrošinot to regulāru uzturēšanu.

SIA **"Rēzeknes siltumtīkli"** pieredze apliecina, ka viens no būtiskākajiem faktoriem ir pareizi noregulēts individuālais siltummezgls. Nepareiza regulēšana rada ne tikai paaugstinātu siltumenerģijas patēriņu un iedzīvotāju diskomfortu, bet arī palielina siltuma zudumus visā centralizētās siltumapgādes sistēmā. Savukārt pareizi noregulēts siltummezgls var samazināt siltumenerģijas patēriņu par **10 - 20 %**, vienlaikus nodrošinot stabilāku apkures sistēmas darbību.

Praksē būtisku efektu dod arī regulāra siltummaiņu apkope. Rēzeknē veiktie salīdzinājumi divās daudzdzīvokļu mājās apliecina, ka pēc siltummaiņu skalošanas siltumenerģijas patēriņš samazinājās par aptuveni **4 - 6 %**, vienlaikus uzlabojoties siltuma pārnesei un samazinoties siltumnesēja plūsmai. Tas apliecina, ka arī salīdzinoši nelieli uzturēšanas pasākumi var sniegt izmērāmu ekonomisko ieguvumu.

Rēzeknes pieredze uzsver arī nepieciešamību savlaicīgi modernizēt individuālos siltummezglus, pārejot uz slēgtām siltumapgādes sistēmām, regulāri kontrolēt karstā ūdens temperatūras režīmus un nodrošināt profilaktisku inženiertehnisko sistēmu apkopi. Šie pasākumi ne tikai samazina ekspluatācijas izmaksas, bet arī uzlabo sistēmu drošību, uzticamību un iedzīvotāju komfortu.

Vebinārs - Daudzdzīvokļu mājas Rēzeknē - problēmas un iespējamie risinājumi

Ko var mācīties no šīm pieredzēm?

Ludzas, Preiļu un Rēzeknes pieredze apliecina, ka nepastāv viens universāls atjaunošanas modelis. Daļai māju ekonomiski pamatotākais risinājums ir pakāpeniska atjaunošana, citām - kompleksa renovācija, savukārt visās mājās būtisku efektu iespējams panākt, nodrošinot kvalitatīvu pārvaldīšanu, regulāru tehnisko apkopi un savlaicīgu lēmumu pieņemšanu. Reģionālā pieredze apliecina, ka ieguldījumi tehniskajā uzturēšanā un sistēmu optimizācijā

bieži vien ļauj sasniegt ievērojamus enerģijas ietaupījumus vēl pirms kompleksas renovācijas uzsākšanas.

8.7. Galvenie secinājumi

- Daudzdzīvokļu mājām nav viena universāla atjaunošanas risinājuma - piemērotākais scenārijs jāizvēlas, ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, dzīvokļu īpašnieku iespējas un ilgtermiņa mērķus.
- Kompleksa atjaunošana ar vai bez publiskā atbalsta un pakāpeniska atjaunošana ir savstarpēji papildinoši risinājumi, kuru izvēle atkarīga no konkrētās mājas situācijas.
- Energoefektivitāti iespējams uzlabot arī ar salīdzinoši nelieliem ieguldījumiem, piemēram, modernizējot siltummezglu, balansējot apkures sistēmu vai sakārtojot ventilāciju.
- Veiksmīgas atjaunošanas priekšnoteikums ir kvalitatīva sagatavošanās - tehniskā apsekošana, sakārtota mājas lieta un dokumentācija, profesionāla projekta vadība un savlaicīga finansējuma plānošana.
- Latgales pieredze apliecina, ka vislabākie rezultāti tiek sasniegti, izvēloties konkrētajai mājai piemērotāko atjaunošanas scenāriju, nevis cenšoties piemērot vienu risinājumu visām ēkām.

9. ENERGOEFEKTIVITĀTE, KLIMATA NOTURĪBA UN KOMFORTS

Energoefektivitāte, klimata noturība un dzīves komforts ir savstarpēji saistīti faktori, kas būtiski ietekmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējīgu attīstību un ekspluatāciju. Mērķtiecīgi ieguldījumi ēkas energoefektivitātes uzlabošanā palīdz samazināt enerģijas patēriņu un uzturēšanas izmaksas, vienlaikus paaugstinot iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Savukārt klimata noturības pasākumi veicina ēku spēju pielāgoties mainīgajiem laikapstākļiem un citiem vides izaicinājumiem, nodrošinot drošu, veselībai labvēlīgu un komfortablu dzīves vidi ilgtermiņā.

Sabiedrībā energoefektivitāte bieži tiek saistīta tikai ar ēku fasāžu siltināšanu, tomēr mūsdienu pieeja ir ievērojami plašāka. Energoefektīva daudzdzīvokļu māja ir ēka, kurā tiek nodrošināts optimāls energoresursu patēriņš, vienlaikus saglabājot komfortablu un veselībai drošu iekštelpu vidi.

Ekonomikas ministrija, ALTUM, Rīgas enerģētikas aģentūra un Eiropas Savienības energoefektivitātes politika uzsver, ka ieguldījumi energoefektivitātē vienlaikus palīdz sasniegt vairākus savstarpēji saistītus mērķus:

- samazināt enerģijas patēriņu;
- mazināt siltumnīcefekta gāzu emisijas;
- uzlabot dzīves kvalitāti un komfortu;
- mazināt enerģētiskās nabadzības risku;
- paaugstināt nekustamā īpašuma vērtību;
- stiprināt valsts un pašvaldību enerģētisko drošību.

Tādēļ energoefektivitāte jāuztver kā ilgtermiņa ieguldījums ēkas kvalitātē un iedzīvotāju labklājībā.

9.1. Energoefektivitātes galvenie ieguvumi

Pieredze Latvijā un citās Eiropas valstīs apliecina, ka energoefektivitātes pasākumi sniedz daudz plašākus ieguvumus nekā tikai enerģijas patēriņa samazinājumu. Energoefektivitāte ir ieguldījums ēkas tehniskajā kvalitātē, iedzīvotāju dzīves komfortā, īpašuma vērtībā un ilgtspējīgā dzīvojamā fonda attīstībā. Tās ieguvumi izpaužas ekonomiskajā, sociālajā, vides un enerģētiskās drošības jomā.



Kopumā energoefektivitātes pasākumi ir ne tikai tehnisks risinājums enerģijas patēriņa samazināšanai, bet arī sociāls, ekonomisks un stratēģisks ieguldījums ēkas un tās iedzīvotāju nākotnē. Tādēļ, plānojot ēkas atjaunošanu, energoefektivitātes aspekti būtu vērtējami kompleksi, ņemot vērā gan tūlītējos, gan ilgtermiņa ieguvumus.

9.2. Energoefektivitātes pasākumu sistemātiskums - panākuma atslēga

Saskaņota ēkas konstrukciju, inženiertehnisko sistēmu un enerģijas patēriņa risinājumu pilnveidošana ļauj sasniegt lielāku enerģijas ietaupījumu, uzlabot ēkas tehnisko stāvokli un paaugstināt iedzīvotāju komfortu. Sistemātiska pieeja palīdz pieņemt ekonomiski pamatotus lēmumus, efektīvāk izmantot pieejamos finanšu resursus un nodrošināt ilgtspējīgus rezultātus ilgtermiņā.

Lai sasniegtu maksimālu efektu, energoefektivitātes pasākumi jāīsteno sistemātiski, balstoties uz iegūto informāciju par esošo patēriņu, veiktajām izpētēm un iegūto datu analīzi. Būtiski faktori:

Enerģijas patēriņa monitorings

Pirms lēmumu pieņemšanas par ēkas atjaunošanu un investīciju apjomu ir būtiski iegūt un analizēt datus par ēkas enerģijas patēriņu. Objektīvi dati ļauj novērtēt ēkas faktiskos energoefektivitātes rādītājus, identificēt problēmas un noteikt tehniski un ekonomiski pamatotākos risinājumus.

Ieteicams izvērtēt:

- cik daudz enerģijas ēka patērē;
- kādas ir enerģijas patēriņa tendences vairāku gadu periodā;
- kur rodas lielākie enerģijas zudumi;
- kāda ir apkures, karstā ūdens un elektroenerģijas patēriņa struktūra;
- kādi pasākumi var sniegt lielāko efektu ar pieejamajiem ieguldījumiem.

Analizējot energopatēriņa datus, jāņem vērā arī Latvijas klimatiskie apstākļi. Latvijai raksturīgi četri izteikti gadalaiki, un katram no tiem ir atšķirīga ietekme uz ēkas enerģijas patēriņu. Ziemas periodā būtiskākais ir apkures patēriņš, savukārt pārejas sezonās (pavasarī un rudenī) enerģijas patēriņu ietekmē temperatūras svārstības, mitrums un ventilācijas režīms. Vasarā aktuāli kļūst iekštelpu klimata un pārkaršanas jautājumi. Tādēļ enerģijas patēriņa novērtēšanai ieteicams izmantot datus par pilnu kalendāro gadu vai vairākiem gadiem, nevis atsevišķiem mēnešiem vai sezonām.

Enerģijas patēriņa monitorings un sistemātiska datu analīze palīdz pieņemt pamatotus lēmumus par atjaunošanas prioritātēm, izvairīties no nepamatotiem ieguldījumiem un efektīvāk plānot ēkas attīstību ilgtermiņā. Datu analīze bieži ļauj identificēt energoefektivitātes uzlabošanas iespējas vēl pirms apjomīgu investīciju veikšanas.

Energodati.lv platformas pieredze rāda, ka sistemātiska datu analīze bieži ļauj identificēt problēmas vēl pirms lielu ieguldījumu veikšanas.

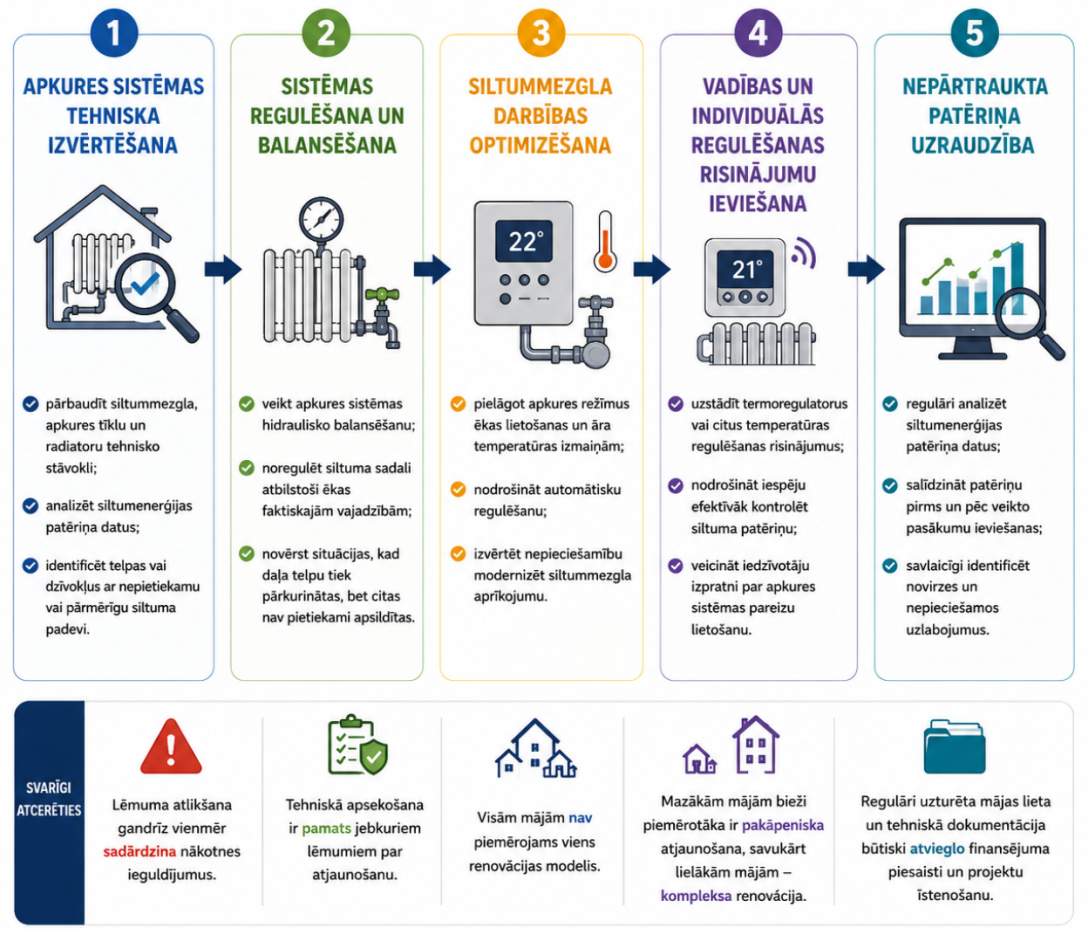
Sistēmu regulēšana

Energoefektivitātes uzlabošanai ne vienmēr nepieciešami tikai apjomīgi būvdarbi. Daudzās daudzdzīvokļu ēkās būtisku efektu iespējams panākt, vispirms sakārtojot un efektīvi pārvaldot esošās apkures un siltumapgādes sistēmas.

Bieži īstenojami un ekonomiski pamatoti pasākumi ir:

- apkures sistēmas balansēšana;
- siltummezgla regulēšana un darbības optimizēšana;
- automatizācijas un vadības risinājumu ieviešana;
- termoregulatoru un individuālu temperatūras regulēšanas iespēju uzstādīšana;
- siltumenerģijas patēriņa uzraudzība un analīze.

Pasākumi jāveic secīgi - **vispirms izvērtējot esošo sistēmu, pēc tam regulējot un tikai tad investējot papildu risinājumos.** Ieteicamā rīcības secība:



Šāda pieeja ļauj vispirms izmantot esošās sistēmas potenciālu, samazināt nevajadzīgus enerģijas zudumus un tikai pēc tam plānot lielākus ieguldījumus ēkas atjaunošanā.

Enerģijas dienā Rēzeknē 2026 vairāki eksperti uzsvēra, ka pirmajiem energoefektivitātes pasākumiem ne vienmēr jābūt saistītiem ar fasādes siltināšanu.

Attiecībā uz siltuma jomu jāmin, ka Latvijas klimatiskajos apstākļos siltumapgāde nav komforta piedeva. Tā ir valsts enerģētikas mugurkaula daļa. Bez drošas, efektīvas un profesionāli projektētas siltumapgādes nav ne kvalitatīvas pilsētvides, ne enerģētiskās drošības, ne ticamas virzības uz emisiju samazināšanu.
Centralizētā siltumapgāde pēc savas uzbūves ir ļoti līdzīga elektroapgādei. Tai ir trīs būtiski posmi: siltuma ražošana, siltuma pārvade un patērētājs.

Inženiersistēmu modernizācija

Inženiertehnisko sistēmu modernizācija bieži ir viens no efektīvākajiem un ekonomiski pamatotākajiem veidiem, kā samazināt ēkas enerģijas patēriņu un uzlabot tās ekspluatācijas efektivitāti. Daudzos gadījumos būtiskus energoefektivitātes ieguvumus iespējams sasniegt vēl pirms apjomīgu būvkonstrukciju atjaunošanas darbu veikšanas.

Biežāk īstenotie pasākumi ir:

- siltummezglu modernizācija un automatizācija;
- apkures sistēmas balansēšana un regulēšanas risinājumu ieviešana;

- karstā ūdens sagatavošanas un cirkulācijas sistēmu sakārtošana;
- ventilācijas sistēmu darbības uzlabošana un gaisa apmaiņas nodrošināšana;
- energoefektīva apgaismojuma un vadības risinājumu ieviešana koplietošanas telpās;
- novecojušu inženierkomunikāciju nomaiņa un ekspluatācijas drošības paaugstināšana.

Pareizi projektētas, noregulētas un uzturētas inženiertehniskās sistēmas samazina enerģijas zudumus, uzlabo iekštelpu komfortu, veicina veselīgu mikroklimatu un palīdz nodrošināt ēkas ilgtspējīgu ekspluatāciju.

Ēkas norobežojošo konstrukciju uzlabošana

Ēkas norobežojošās konstrukcijas ir viens no galvenajiem siltuma zudumu avotiem, tādēļ to tehniskajam stāvoklim ir būtiska nozīme energoefektivitātes nodrošināšanā. Tomēr energoefektivitātes uzlabošana nav saistāma tikai ar fasādes siltināšanu. Daudzos gadījumos ievērojamu enerģijas ietaupījumu iespējams sasniegt arī ar citiem tehniski un ekonomiski pamatotiem pasākumiem, īpaši sakārtojot ēkas inženiertehniskās sistēmas un novēršot lielākos siltuma zudumu avotus.

Biežāk īstenotie norobežojošo konstrukciju uzlabošanas pasākumi ir:

- fasāžu siltināšana;
- jumta vai bēniņu pārseguma siltināšana;
- pagraba pārseguma siltināšana;
- logu un durvju nomaiņa vai atjaunošana;
- balkonu un lodžiju konstrukciju atjaunošana;
- aukstuma tiltu samazināšana konstrukciju mezglos;
- fasādes šuvju un savienojumu hermetizācija.

Vienlaikus jāņem vērā, ka fasādes siltināšana ne vienmēr ir pirmais vai ekonomiski efektīvākais energoefektivitātes pasākums. Daudzās daudzdzīvokļu mājās būtisku enerģijas patēriņa samazinājumu iespējams panākt, modernizējot siltummezglu, balansējot apkures sistēmu, uzstādot automatizācijas risinājumus, siltinot bēniņu un pagraba pārsegumus, kā arī uzlabojot ventilācijas darbību. Tādēļ lēmums par fasādes siltināšanu būtu jāpieņem, balstoties uz energoaudita, tehniskās apsekošanas un ekonomiskā izvērtējuma rezultātiem.

Plānojot norobežojošo konstrukciju uzlabošanu, ieteicams izvērtēt ēku kā vienotu sistēmu, lai izvēlētie risinājumi nodrošinātu ne tikai enerģijas ietaupījumu, bet arī ilgtspējīgu ekspluatāciju, labu iekštelpu klimatu un ekonomiski pamatotu ieguldījumu atdevi.

9.3. Ventilācija un iekštelpu klimats

Viens no biežāk nenovērtētajiem jautājumiem daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektos ir ventilācijas sistēmas darbība un tās ietekme uz iekštelpu klimatu. Prakse rāda, ka pēc ēku siltināšanas nereti pieaug:

- gaisa mitrums;
- kondensāta veidošanās;
- pelējuma risks;
- CO_2 koncentrācija telpās.

Tādēļ energoefektivitātes pasākumi vienmēr jāplāno kopā ar ventilācijas risinājumiem. Uzlabojot ēkas energoefektivitāti un samazinot gaisa caurlaidību norobežojošajās konstrukcijās, ir īpaši svarīgi nodrošināt pietiekamu gaisa apmaiņu telpās. Efektīva ventilācija palīdz uzturēt veselīgu iekštelpu vidi, samazināt mitruma un pelējuma veidošanās risku, kā arī paaugstināt iedzīvotāju komfortu un labsajūtu.

Ieteicams izvērtēt:

- dabiskās ventilācijas darbību;
- ventilācijas kanālu stāvokli;
- mehāniskās ventilācijas iespējas;
- rekuperācijas sistēmu izmantošanu.

Energoefektīva ēka nedrīkst kļūt par ēku ar neveselīgu klimatu vai zemu gaisa kvalitāti.

9.4. Klimata pārmaiņas

Klimata un enerģētikas ministrija norāda, ka klimata pārmaiņu ietekme Latvijā kļūst arvien izteiktāka. Dzīvojamā fonda kontekstā tas nozīmē paaugstinātu slodzi ēku konstrukcijām un inženiertehniskajām sistēmām, lielāku mitruma un pārkaršanas risku, kā arī pieaugošu nepieciešamību pielāgot ēkas mainīgajiem klimatiskajiem apstākļiem. Tādēļ klimata noturība kļūst par nozīmīgu aspektu gan ēku uzturēšanā, gan atjaunošanas plānošanā.

Prognozētās izmaiņas ietver:

- biežākus ekstremālus nokrišņus;
- stiprākas vētras;
- ilgstošākus karstuma periodus;
- paaugstinātu mitruma risku;
- lielākas temperatūras svārstības.

Tas nozīmē, ka ēku atjaunošanā arvien lielāka uzmanība jāpievērš ne tikai energoefektivitātei, bet arī ēku noturībai pret klimata pārmaiņu radītajiem riskiem un ilgtermiņa ekspluatācijas drošībai.

Jumtu un lietusūdens sistēmu uzlabošana

Ekstremālu nokrišņu intensitātes pieaugums palielina slodzi uz ēku jumtiem un lietusūdens novadīšanas sistēmām. Nepietiekama lietusūdens novadīšana ir viens no biežākajiem ēku konstrukciju bojājumu, mitruma problēmu un pagrabu applūšanas cēloņiem.

Ieteicams:

- atjaunot vai nomainīt notekas un lietusūdens novadīšanas elementus;
- pārbaudīt jumta seguma un hidroizolācijas tehnisko stāvokli;
- nodrošināt regulāru jumta un noteksistēmu apkopi;
- uzlabot lietusūdens novadīšanas sistēmu kapacitāti un efektivitāti;
- izvērtēt teritorijas drenāžas risinājumus vietās ar paaugstinātu applūšanas risku.

Plānojot jumta atjaunošanu, ieteicams izvērtēt arī papildu risinājumus ēkas energoefektivitātes un klimata noturības uzlabošanai, piemēram, saules paneļu uzstādīšanu vai zaļā jumta elementu ieviešanu. Šādi risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ēkas konstrukciju nestspēju, tehnisko stāvokli un ekspluatācijas prasības, lai neradītu pārmērīgu slodzi uz nesošajām konstrukcijām.

Savlaicīga jumtu un lietusūdens novadīšanas sistēmu uzturēšana palīdz samazināt mitruma radīto bojājumu risku, paildzina ēkas konstrukciju kalpošanas laiku un uzlabo ēkas noturību pret klimata pārmaiņu radītajiem izaicinājumiem.

Pagrabu aizsardzība

Pieaugošu nokrišņu un gruntsūdeņu līmeņa svārstību apstākļos būtiski ir nodrošināt pagrabu aizsardzību pret mitruma radītiem bojājumiem. Ieteicams:

- novērst gruntsūdeņu infiltrāciju;
- sakārtot drenāžas sistēmas;
- nodrošināt pagrabu ventilāciju;
- uzturēt pagrabu telpas tehniski drošā un lietošanai piemērotā stāvoklī.

Sakārtoti, sausi un pieejami pagrabi ne tikai samazina ēkas ekspluatācijas riskus, bet arī var kalpot par pamatu patvērumam piemērotu telpu izveidei vai pielāgošanai civilās aizsardzības vajadzībām. Tādēļ pagrabu tehniskā stāvokļa uzlabošanu ieteicams izvērtēt kopsakarā ar ēkas drošības un noturības pasākumiem.

Pārkaršanas riska mazināšana

Saskaņā ar Latvijas klimata pārmaiņu scenārijiem un pielāgošanās klimata pārmaiņām plānošanas dokumentiem, tostarp likumu par Latvijas pielāgošanās klimata pārmaiņām plānu laika posmam līdz 2030. gadam, nākotnē prognozēta vidējās gaisa temperatūras paaugstināšanās, karsto dienu skaita pieaugums un biežāki ekstremāli laikapstākļi. Tas palielina dzīvojamo ēku pārkaršanas risku vasaras periodā, īpaši augšējos stāvos un telpās ar nepietiekamu ventilāciju. Tādēļ, plānojot ēku atjaunošanu, ieteicams izvērtēt risinājumus, kas uzlabo iekštelpu klimatu un samazina pārkaršanas risku ilgtermiņā.

Iespējamie risinājumi:

- ārējie saules aizsardzības elementi;
- zaļie stādījumi;
- ventilācijas uzlabošana;
- jumta konstrukciju siltumnoturības uzlabošana.

Savlaicīgi īstenoti pasākumi, kas uzlabo ēkas aizsardzību pret intensīviem nokrišņiem, mitrumu, vētrām un pārkaršanu, palīdz samazināt bojājumu riskus, paildzina ēkas kalpošanas laiku un uzlabo iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Integrējot klimata noturības risinājumus atjaunošanas projektos, iespējams veidot drošākas, ilgtspējīgākas un nākotnes izaicinājumiem labāk sagatavotas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Būtiski, lai gatavojot ēku atjaunošanas projektus (tajā skaitā, projektēšanas uzdevumus) minētie faktori tiktu ņemti vērā.

9.5. Atjaunīgie energoresursi un energokopienas

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās atjaunojamo energoresursu risinājumi var papildināt energoefektivitātes pasākumus un palīdzēt samazināt koplietošanas vajadzībām nepieciešamās enerģijas izmaksas.

Daudzdzīvokļu mājās iespējams izvērtēt šādu risinājumu ieviešanu:

- saules paneļus koplietošanas elektroenerģijas nodrošināšanai;
- saules kolektorus karstā ūdens sagatavošanai;
- siltumsūkņu tehnoloģijas, ja tās ir tehniski un ekonomiski pamatotas;
- energokopienu risinājumus enerģijas ražošanai, patēriņam un koplietošanai.

Atjaunojamo energoresursu un energokopienu risinājumu piemērotība ir izvērtējama katrai ēkai individuāli, ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, enerģijas patēriņa struktūru, pieejamo infrastruktūru un ekonomisko pamatojumu. Plašāka informācija par energokopienām pieejama Enerģētikas un vides aģentūras mājaslapā.

9.6. Energoefektivitāte kā ieguldījums nākotnē

Saules enerģijas, siltumsūkņu un citu atjaunojamo energoresursu risinājumu ieviešana var palīdzēt samazināt enerģijas izmaksas, mazināt atkarību no fosilajiem energoresursiem un samazināt siltumnīcefekta gāzu emisijas. Vienlaikus energokopienas paver jaunas iespējas iedzīvotājiem sadarboties enerģijas ražošanā, patēriņā un koplietošanā, veicinot efektīvāku resursu izmantošanu un vietējo enerģētisko neatkarību.

Jāņem vērā, ka energoefektivitātes pasākumi nav jāvērtē tikai pēc tūlītēja rēķinu samazinājuma. Tie nodrošina:

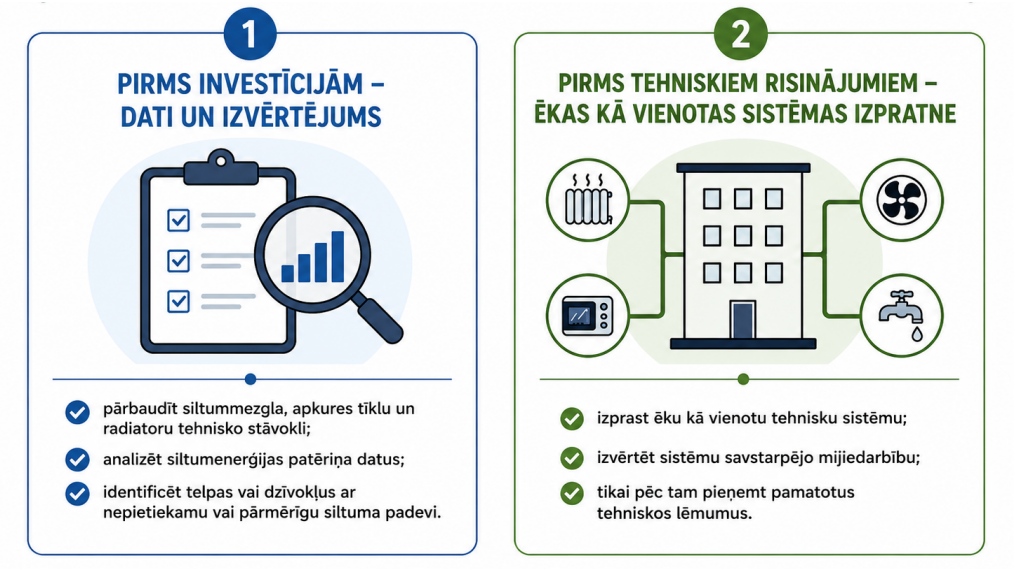
- zemākus ekspluatācijas riskus;
- lielāku enerģētisko neatkarību;
- augstāku īpašuma vērtību;
- labāku dzīves kvalitāti;
- mazāku ietekmi uz vidi.

Energoefektivitāte ir ne tikai tehnisks risinājums enerģijas patēriņa samazināšanai, bet arī sociāls, ekonomisks un stratēģisks ieguldījums ēkas un tās iedzīvotāju nākotnē. Tā veicina dzīves kvalitātes uzlabošanos, samazina mājokļa uzturēšanas izmaksas, paaugstina īpašuma vērtību un stiprina enerģētisko drošību. Ilgtermiņā energoefektivitātes pasākumi palīdz veidot ilgtspējīgu, konkurētspējīgu un klimata pārmaiņām noturīgu dzīvojamo vidi.

9.7. Galvenie secinājumi

Energoefektīva un klimata pārmaiņām pielāgota ēka nav tikai tehniski atjaunota ēka - tā ir drošāka, ekonomiski ilgtspējīgāka un komfortablāka dzīves vide ilgtermiņā.

Jāievēro vienkāršs metodisks princips:



- Energoefektivitāte ir komplekss process, kas ietver ne tikai ēkas siltināšanu, bet arī inženiertehnisko sistēmu, iekštelpu klimata un enerģijas patēriņa pārvaldības uzlabošanu.
- Lēmumi par ieguldījumiem jābalsta uz datiem - ēkas tehnisko stāvokli, enerģijas patēriņu un ekspluatācijas analīzi.
- Energoefektivitātes pasākumi jāīsteno secīgi - vispirms optimizējot esošo sistēmu darbību, pēc tam plānojot lielākus ieguldījumus.
- Apkures un citu inženiertehnisko sistēmu regulēšana un modernizācija bieži nodrošina būtisku efektu vēl pirms kompleksas renovācijas.
- Fasādes siltināšana nav vienīgais risinājums - katrai mājai jāizvēlas tehniski un ekonomiski pamatotākie pasākumi.
- Energoefektivitātes uzlabošana jāplāno kopā ar ventilācijas, iekštelpu klimata un klimata noturības risinājumiem.
- Atjaunojamie energoresursi un energokopienas var papildināt energoefektivitātes pasākumus, ja tie ir piemēroti konkrētajai ēkai.
- Energoefektivitāte ir ilgtermiņa ieguldījums ēkas kvalitātē, iedzīvotāju komfortā, īpašuma vērtībā un ilgtspējīgā attīstībā.

10. PATVERTNES UN CIVILĀ AIZSARDZĪBA DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀS

Civilā aizsardzība un iedzīvotāju drošība kļūst par arvien nozīmīgāku daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un attīstības. Ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un iedzīvotājiem ir svarīgi apzināt iespējamos riskus un nodrošināt atbilstošu sagatavotību ārkārtas situācijām, tostarp izvērtēt patvertņu vai patvērumam piemērotu telpu pieejamību un stāvokli.

10.1. Kāpēc šis jautājums ir aktuāls?

Pēdējo gadu ģeopolitiskā situācija Eiropā ir būtiski palielinājusi uzmanību civilās aizsardzības jautājumiem. Līdzās energoefektivitātei, ēku drošībai un klimata noturībai arvien biežāk tiek

diskutēts arī par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju spēju nodrošināt iedzīvotāju aizsardzību ārkārtas situācijās.

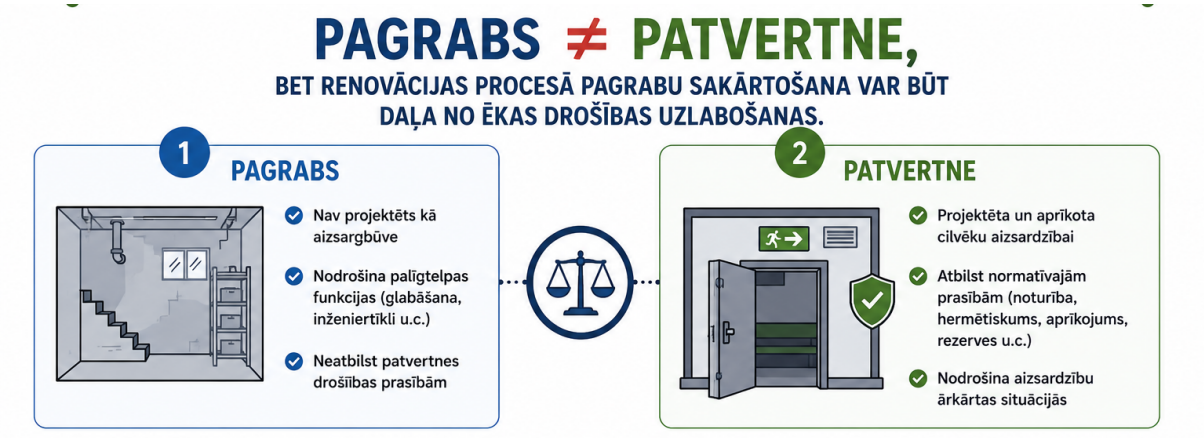
Latvijā ilgstoši patvertņu sistēma nebija attīstīta, jo pēc neatkarības atjaunošanas lielākā daļa padomju laikā izbūvēto patvertņu zaudēja sākotnējo funkciju. Tomēr kopš 2022. gada valsts un pašvaldības aktīvi strādā pie civilās aizsardzības infrastruktūras attīstības, tostarp patvertņu apzināšanas un pielāgošanas.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir nozīmīga civilās aizsardzības sistēmas sastāvdaļa, jo daudzos gadījumos ēku pagrabstāvi vai citas telpas var tikt pielāgotas iedzīvotāju patvērumam apdraudējuma situācijās. Tādēļ, plānojot ēkas atjaunošanu, ir svarīgi savlaicīgi izvērtēt iespējas uzlabot šādu telpu drošību un funkcionalitāti, integrējot nepieciešamos risinājumus kopējā atjaunošanas projektā. Jāņem vērā, ka patvērumam paredzētu telpu izveide vai pielāgošana var būt saistīta ar ēkas konstrukciju stiprināšanu, inženiertehnisko sistēmu pilnveidošanu un citiem drošības pasākumiem, tādēļ šie jautājumi ir izvērtējami kopsakarā ar plānotajiem ēkas atjaunošanas un konstrukciju pastiprināšanas darbiem.

10.2. Patvertne un vieta, kur patverties - kāda ir atšķirība?

Publiskajā telpā bieži tiek lietoti abi termini, tomēr to nozīme un tehniskās prasības atšķiras.

Svarīgi apzināties:



Patvertne
Patvertne ir speciāli izbūvēta vai atbilstoši pielāgota būve vai telpa, kas paredzēta cilvēku aizsardzībai militāra apdraudējuma, sprādzienu, triecienviļņu, radioaktīvā piesārņojuma vai citu apdraudējumu gadījumā. Šādām būvēm tiek piemērotas īpašas tehniskās prasības attiecībā uz konstrukciju izturību, telpu aprīkojumu, ventilāciju, pieejamību un citiem drošības aspektiem.

Vieta, kur patverties
Vieta, kur patverties, ir telpa vai būves daļa, kas nodrošina paaugstinātu aizsardzības līmeni salīdzinājumā ar atrašanos ārpus telpām, bet pilnībā neatbilst patvertnes tehniskajām prasībām.

Latvijā lielākā daļa daudzdzīvokļu māju pagrabu pašreiz nav uzskatāmi par pilnvērtīgām patvertnēm, tomēr noteiktos apstākļos tie var kalpot kā vietas, kur iedzīvotāji var īslaicīgi patverties apdraudējuma situācijās.

Plānojot ēkas atjaunošanu, pagrabu un citu koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis būtu izvērtējams arī no civilās aizsardzības perspektīvas. Pat ja telpas netiek pārveidotas par oficiālu patvertni, to sakārtošana var uzlabot ēkas kopējo drošību un noturību.

Būtiski izvērtējamie aspekti:

- konstrukciju tehniskais stāvoklis un nestspēja;
- telpu pieejamība iedzīvotājiem;
- mitruma un applūšanas risku novēršana;
- ventilācijas nodrošināšana;
- elektroapgādes un apgaismojuma iespējas;
- evakuācijas un piekļuves iespējas;
- telpu uzturēšana tādā stāvoklī, lai tās nepieciešamības gadījumā varētu izmantot drošības vajadzībām.

Tādējādi civilās aizsardzības risinājumi nav atsevišķi no ēkas atjaunošanas procesa, bet ir integrējami kopējā ēkas tehniskās kvalitātes, drošības un ilgtspējas izvērtējumā.

10.3. Esošā situācija Latvijā

Patvertņu un vietu, kur patverties, apzināšana Latvijā tiek veikta civilās aizsardzības sistēmas pilnveidošanas ietvaros. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests (VUGD) ir izstrādājis pieeju potenciālo patvertņu un patveršanās vietu izvērtēšanai, kā arī veic valsts un pašvaldību īpašumā esošu objektu apsekošanu. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā telpu piemērotības izvērtēšanā būtiska loma ir arī pašvaldībām, ēku īpašniekiem un pārvaldniekiem.

Līdz šim vairākās Latvijas pašvaldībās jau veikti pasākumi, lai identificētu un sagatavotu potenciālās patvertnes un patveršanās vietas. Piemēram, Rīga sadarbībā ar VUGD ir apsekojusi simtiem objektu, uzsākusi piemēroto telpu marķēšanu un publicējusi interaktīvu patvertņu karti iedzīvotājiem. Savukārt Valmiera uz ēkām, kuru pagrabi vai pazemes telpas atbilst minimālajām prasībām, izvietotas patvertņu zīmes, vienlaikus aicinot arī privātpersonas izvērtēt savu ēku pagrabu piemērotību drošai patveršanās vietai.

Vienlaikus jāņem vērā, ka lielākā daļa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagrabu sākotnēji nav projektēti kā speciāli civilās aizsardzības objekti. Tādēļ to izmantošana kā vietai, kur patverties, katrā gadījumā jāvērtē individuāli, ņemot vērā ēkas konstrukciju tehnisko stāvokli, telpu pieejamību, ventilāciju, mitruma riskus un citus drošības aspektus.

Ēku atjaunošanas procesā pagrabu un koplietošanas telpu sakārtošana var būt iespēja vienlaikus uzlabot ēkas tehnisko stāvokli, ekspluatācijas drošību un gatavību rīcībai dažādu apdraudējumu gadījumā.

10.4. Daudzdzīvokļu māju pagrabu potenciāls

VUGD izstrādātās vadlīnijas un Latvijā veiktie pētījumi (tostarp Daniīla Ņikiforova izstrādātais diplomdarbs ar inženierprojektu par tēmu “Bumbu patvertņu normatīvā regulējuma pilnveidošanas iespējas Latvijā”, kura atziņas apkopotas vebinārā) par civilās aizsardzības infrastruktūru norāda, ka atsevišķu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagrabi vai pagrabstāvi, ja tie atbilst noteiktām tehniskajām prasībām, var tikt izmantoti kā vietas, kur patverties dažādu apdraudējumu gadījumā. To piemērotība ir izvērtējama individuāli, ņemot vērā telpu konstrukciju, pieejamību un tehnisko stāvokli.

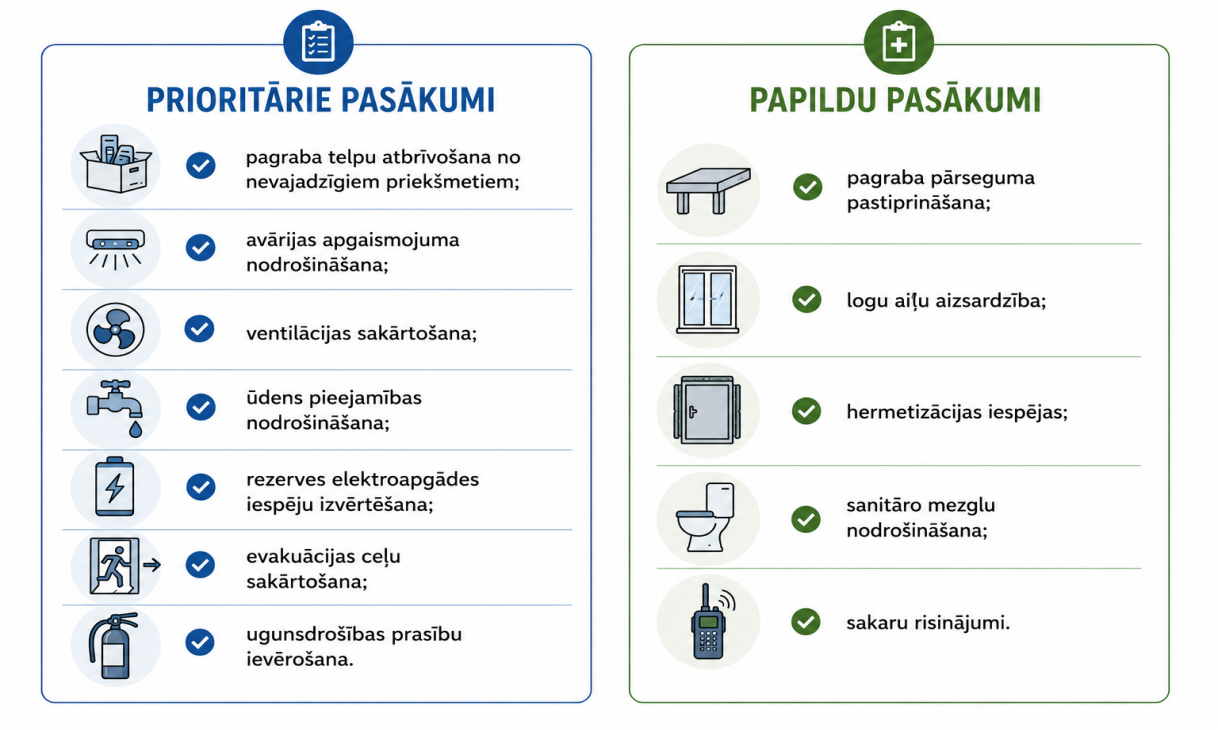
Šādas telpas var nodrošināt aizsardzību pret:

- sprādzienu radītām šķembām;
- sekundāriem būvgružiem;
- triecienviļņu netiešo ietekmi;
- ekstremāliem laikapstākļiem.

Tomēr aizsardzības līmenis būtiski atšķiras atkarībā no:

- ēkas konstrukcijas veida;
- pagraba pārseguma biezuma;
- ēkas augstuma;
- pagraba izvietojuma;
- piekļuves iespējām.

Īpaši labu potenciālu parasti uzrāda dzelzsbetona paneļu mājas, ķieģeļu ēkas ar monolītiem pārsegumiem un ēkas ar pilna apjoma pagrabiem. Veicot ēku atjaunošanu, ieteicams izvērtēt iespēju vienlaikus uzlabot arī pagrabu piemērotību civilās aizsardzības vajadzībām, jo salīdzinoši nelieli ieguldījumi var ievērojami uzlabot drošības līmeni.



10.5. Patvertņu jautājumu integrēšana atjaunošanas projektos

Svarīgi saprast: **atjaunošanas process ir iespēja izvērtēt un uzlabot ēkas gatavību civilās aizsardzības vajadzībām.**

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas process sniedz iespēju vienlaikus uzlabot ne tikai ēkas energoefektivitāti un tehnisko stāvokli, bet arī tās drošību un gatavību dažādiem apdraudējumiem. Civilās aizsardzības aspektu izvērtēšana renovācijas plānošanas posmā ļauj savlaicīgi identificēt iespējas pielāgot atsevišķas ēkas telpas vai infrastruktūras elementus iedzīvotāju drošības vajadzībām.

Plānojot ēkas atjaunošanu, ieteicams izvērtēt:

- pagrabu, pagrabstāvu un citu koplietošanas telpu tehnisko stāvokli;
- telpu pieejamību un iespēju tās izmantot dažādām iedzīvotāju grupām;
- elektroapgādes un apgaismojuma risinājumus;
- ventilācijas nodrošinājumu;
- mitruma, applūšanas un citu ekspluatācijas risku novēršanu;
- ugunsdrošības prasību ievērošanu;
- ēkas konstrukciju tehnisko stāvokli un noturību.

Īpaša uzmanība būtu pievēršama pagrabu un tehnisko telpu sakārtošanai, jo šīs telpas daudzās daudzdzīvokļu mājās potenciāli var kalpot kā vietas, kur iedzīvotāji var īslaicīgi patverties apdraudējuma situācijās. Vienlaikus jāņem vērā, ka šādu telpu pielāgošana pati par sevi nenozīmē oficiālas patvertnes izveidi, ja nav nodrošinātas attiecīgās tehniskās prasības. Savlaicīga civilās aizsardzības aspektu iekļaušana renovācijas projektēšanas un plānošanas procesā ļauj efektīvāk izmantot pieejamos resursus, samazināt iespējamos papildu izdevumus nākotnē un veidot drošāku, noturīgāku un ilgtspējīgāku dzīvojamo vidi.

10.6. Pašvaldību loma

Patvertņu un patvērumam piemērotu telpu pieejamības nodrošināšana ir kopīgs uzdevums, kurā nozīmīga loma ir gan pašvaldībām, gan dzīvojamo māju pārvaldniekiem. Pašvaldības veicina civilās aizsardzības pasākumu plānošanu, koordinē informācijas apriti un sniedz metodisko atbalstu iedzīvotājiem un ēku īpašniekiem, savukārt pārvaldnieki palīdz izvērtēt ēku tehnisko stāvokli, organizēt nepieciešamos uzlabojumus un informēt iedzīvotājus par pieejamajiem risinājumiem. Regulāra sabiedrības izglītošana, skaidra komunikācija un savlaicīga rīcības plānošana veicina iedzīvotāju sagatavotību un stiprina kopējo noturību dažādu apdraudējumu gadījumā.

Pašvaldībām ir būtiska loma:

- informācijas sniegšanā iedzīvotājiem;
- potenciālo patvertņu apzināšanā;
- ēku īpašnieku konsultēšanā;
- civilās aizsardzības plānu izstrādē un apmācību organizēšanā.

Īpaši svarīga ir sadarbība starp pašvaldībām, VUGD, pārvaldniekiem, valsts un pašvaldības policiju un dzīvokļu īpašnieku kopībām.

Patvertņu jautājums ir daļa no ēku ilgtspējīgas pārvaldīšanas un drošības plānošanas, nevis tikai ārkārtas situāciju risināšanas instruments. Informatīvus pasākumus un datu apmaiņu lietderīgi veidot arī ar Robežsardzi, NBS un Zemessardzi.

10.7. Pārvaldnieka loma patvertņu un civilās aizsardzības jautājumu risināšanā

Pārvaldniekam ir būtiska loma ēkas sagatavotības veicināšanā dažādām ārkārtas situācijām. Lai gan pārvaldnieks nav atbildīgs par civilās aizsardzības politikas veidošanu, viņš var organizēt ēkas tehniskā stāvokļa izvērtēšanu, identificēt telpas, kuras varētu tikt izmantotas kā patvērumam piemērotas vietas, kā arī koordinēt nepieciešamos uzlabojumus sadarbībā ar dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldību.

Pārvaldnieka galvenie uzdevumi var ietvert:

- ēkas pagrabu un citu koplietošanas telpu tehniskā stāvokļa izvērtēšanu;
- piekļuves nodrošināšanu patvērumam piemērotām telpām;
- telpu sakārtošanas un uzturēšanas darbu organizēšanu;
- iedzīvotāju informēšanu par rīcību ārkārtas situācijās;
- sadarbību ar pašvaldību un atbildīgajām institūcijām civilās aizsardzības jautājumos;
- civilās aizsardzības aspektu integrēšanu ēkas atjaunošanas un uzturēšanas plānos;
- informācijas par iespējamiem finansējuma avotiem un atbalsta programmām apkopošanu un nodošanu dzīvokļu īpašniekiem.

Savlaicīga šo jautājumu risināšana palīdz uzlabot ēkas noturību, paaugstināt iedzīvotāju drošību un veicina atbildīgu dzīvojamā fonda pārvaldīšanu. Svarīgi ir uzsvērt, ka pārvaldnieks organizē, koordinē un informē, bet lēmumus par būtiskiem ieguldījumiem un būvdarbiem parasti pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Tas atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma regulējumam.

10.8. Galvenie secinājumi

Civilā aizsardzība daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās nav atsevišķs jautājums tikai ārkārtas situācijām - tā ir daļa no ēkas drošības, ilgtspējīgas pārvaldīšanas un ilgtermiņa attīstības. Plānojot ēku atjaunošanu, vienlaikus ar energoefektivitāti, tehnisko stāvokli un klimata noturību jāizvērtē arī iespējas uzlabot ēkas gatavību dažādiem apdraudējumiem.

Galvenie secinājumi:

- Civilās aizsardzības jautājumi kļūst par nozīmīgu dzīvojamā fonda attīstības sastāvdaļu. Ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un pašvaldībām arvien būtiskāk ir izvērtēt ne tikai ēkas tehnisko stāvokli un energoefektivitāti, bet arī tās spēju nodrošināt iedzīvotāju drošību dažādos apdraudējuma apstākļos.
- Patvertne un vieta, kur patverties, nav viens un tas pats. Lielākā daļa daudzdzīvokļu māju pagrabu nav uzskatāmi par pilnvērtīgām patvertnēm, tomēr sakārtotas un atbilstoši uzturētas telpas noteiktos apstākļos var nodrošināt augstāku aizsardzības līmeni nekā atrašanās ārpus telpām.

- Esošo pagrabu un koplietošanas telpu potenciāls ir jāizvērtē individuāli. Telpu piemērotība ir atkarīga no ēkas konstrukcijas, tehniskā stāvokļa, pieejamības, ventilācijas, mitruma riskiem, elektroapgādes iespējām un citiem drošības aspektiem.
- Ēku atjaunošanas process ir iespēja vienlaikus uzlabot civilās aizsardzības gatavību. Renovācijas un pārbūves laikā iespējams integrēt risinājumus, kas uzlabo pagrabu un citu koplietošanas telpu drošību, pieejamību, ventilāciju, apgaismojumu un ekspluatācijas kvalitāti.
- Pagrabu sakārtošana ir viens no praktiskākajiem pirmajiem soļiem. Telpu atbrīvošana no nevajadzīgiem priekšmetiem, mitruma problēmu novēršana, ventilācijas uzlabošana, piekļuves nodrošināšana un drošu pārvietošanās ceļu uzturēšana palielina ēkas kopējo noturību.
- Civilās aizsardzības risinājumi jāplāno kopā ar ēkas tehnisko attīstību. Patvēruma funkciju uzlabošana var būt saistīta ar konstrukciju, inženiersistēmu un drošības risinājumu izvērtēšanu, tādēļ šie jautājumi jāskata kopā ar ēkas atjaunošanas un pārbūves plāniem.
- Pašvaldībām un pārvaldniekiem ir būtiska koordinējoša loma. Pašvaldības nodrošina civilās aizsardzības plānošanu un informācijas apriti, savukārt pārvaldnieki organizē ēkas tehniskā stāvokļa izvērtēšanu, informē iedzīvotājus un koordinē iespējamos uzlabojumus sadarbībā ar dzīvokļu īpašnieku kopību.
- Dzīvokļu īpašnieku iesaiste ir būtisks priekšnoteikums. Lēmumi par būtiskiem ieguldījumiem, telpu pielāgošanu un būvdarbiem tiek pieņemti atbilstoši normatīvajam regulējumam, iesaistot ēkas īpašniekus.
- Drošāka ēka ir ne tikai tehniski labāk uzturēta ēka, bet arī ēka, kas ir sagatavotāka neparedzamiem riskiem. Energoefektivitāte, klimata noturība un civilā aizsardzība veido savstarpēji saistītu pieeju ilgtspējīgai dzīvojamo māju attīstībai.

Pēc tam, kad noteikts atjaunošanas scenārijs, izvērtēti energoefektivitātes un drošības risinājumi, nākamais jautājums ir finansējums. Nākamajā nodaļā aplūkoti dažādi finansēšanas modeļi, ALTUM programmas, banku aizdevumi, pašvaldību atbalsta instrumenti un renovācijas ekonomiskais pamatojums.

11. FINANSĒJUMS ATJAUNOŠANAI UN EKONOMISKAIS PAMATOJUMS

Ēkas atjaunošanas ieceres īstenošana nav iespējama bez pārdomāta finansēšanas risinājuma un ekonomiskā pamatojuma. Neatkarīgi no izvēlētā atjaunošanas scenārija, dzīvokļu īpašniekiem ir svarīgi izvērtēt pieejamos finansējuma avotus, plānoto ieguldījumu apjomu un sagaidāmos ieguvumus ilgtermiņā. Pamatots ekonomiskais izvērtējums palīdz pieņemt informētus lēmumus, izvēlēties piemērotāko finansēšanas modeli un nodrošināt atjaunošanas projekta ilgtspēju.

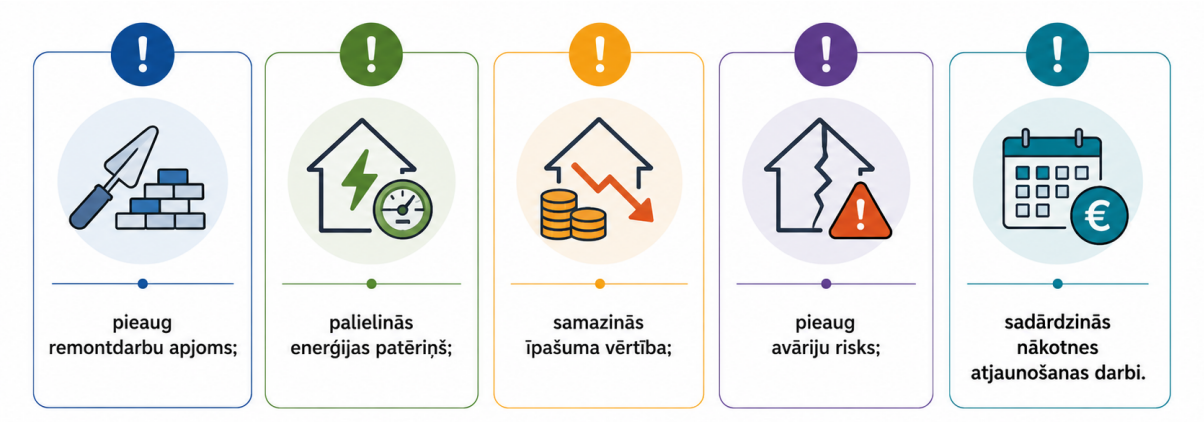
11.1. Finansējums kā galvenais lēmumu pieņemšanas faktors

Lai gan tehniskais stāvoklis parasti ir galvenais iemesls ēkas atjaunošanas uzsākšanai, praksē galīgais lēmums visbiežāk ir saistīts ar finansējuma pieejamību un iedzīvotāju spēju uzņemties finansiālas saistības.

Valsts kontroles secinājumi, pašvaldību aptaujas rezultāti un Ekonomikas ministrijas informācija liecina, ka daudzu māju **galvenā problēma nav nevēlēšanās atjaunot ēku, bet gan bažas par izmaksām, kredītsaistībām un atmaksāšanās periodu.**

Lai objektīvi noteiktu atjaunošanas projekta izmaksas un nepieciešamo finansējuma apjomu, ir būtiski nodrošināt kvalitatīvus un pietiekamus datus par ēkas tehnisko stāvokli, enerģijas patēriņu un plānotajiem atjaunošanas pasākumiem. Tikai uz pilnvērtīgas informācijas pamata iespējams sagatavot pamatotus tehniskos un finanšu aprēķinus. Tādēļ ēkas atjaunošanas plānošanā ieteicams piesaistīt attiecīgās jomas speciālistus, kuri spēj profesionāli izvērtēt pieejamos datus un sagatavot uzticamu projekta ekonomisko pamatojumu. Tādēļ pirms jebkura projekta uzsākšanas nepieciešams izvērtēt ne tikai tehnisko nepieciešamību, bet arī ekonomisko pamatojumu.

Svarīgi atcerēties, ka arī lēmums neveikt ieguldījumus rada izmaksas.



Latvijā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai ir pieejami vairāki finansēšanas avoti un to kombinācijas. Atkarībā no projekta apjoma, dzīvokļu īpašnieku iespējām un atjaunošanas mērķiem finansējumu iespējams nodrošināt, izmantojot valsts atbalsta programmas, komercbanku aizdevumus, pašvaldību atbalsta instrumentus, mājas uzkrājuma fonda līdzekļus, kā arī citus pieejamos finanšu risinājumus. Piemērotākā finansēšanas modeļa izvēle ir balstāma uz projekta ekonomisko izvērtējumu, pieejamajiem atbalsta mehānismiem un konkrētās mājas finansiālajām iespējām.

11.2. ALTUM daudzdzīvokļu māju programmas

Pēdējos gados nozīmīgākais atbalsta instruments Latvijā ir ALTUM administrētās daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes programmas.

Programmu galvenais mērķis ir:

- samazināt enerģijas patēriņu;
- uzlabot dzīvojamā fonda kvalitāti;
- mazināt siltumnīcefekta gāzu emisijas;
- veicināt ieguldījumus dzīvojamā fonda attīstībā.

Programmas ietvaros iespējams saņemt kapitāla atlaidi pēc projekta pabeigšanas, ja sasniegti noteiktie energoefektivitātes mērķi.

ALTUM programmu priekšrocības:

- zemākas kopējās projekta izmaksas;
- valsts atbalsts;
- profesionāls metodiskais atbalsts;
- iespēja īstenot apjomīgākus projektus.

Izaicinājumi:

- sarežģītāka sagatavošanās;
- ilgāks projekta sagatavošanas laiks;
- nepieciešama tehniskā dokumentācija;
- nepieciešama īpašnieku vienošanās.

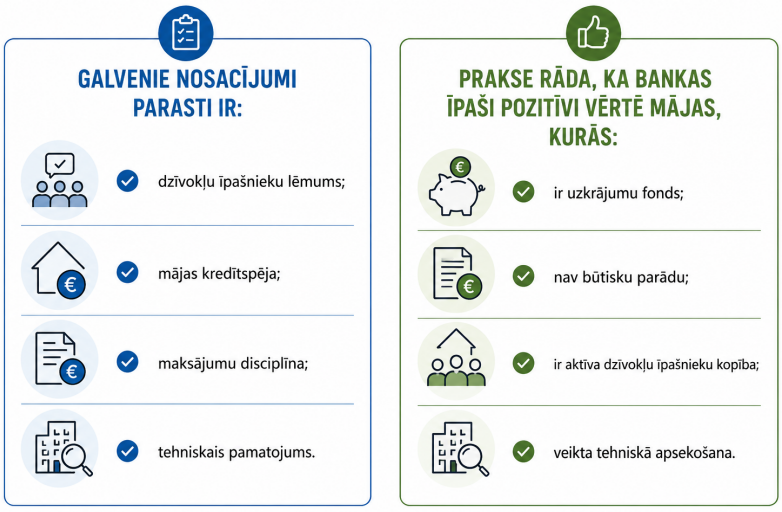
Vienlaikus jāņem vērā, ka esošajā ES fondu periodā pieejamais finansējums ir ierobežots un pieprasījums pārsniedz pieejamo atbalstu. Tādēļ arvien lielāka nozīme būs arī alternatīviem finansēšanas risinājumiem.

11.3. Banku finansējums

Komercbankas arvien aktīvāk finansē daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektus. Komercbanku finansējums nodrošina iespēju īstenot daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektus arī gadījumos, kad nepieciešams piesaistīt ievērojamus finanšu līdzekļus ārpus uzkrājuma fonda vai publiskā atbalsta programmām. Banku aizdevums ļauj savlaicīgi uzsākt nepieciešamos darbus un sadalīt ieguldījumu izmaksas ilgākā laika periodā, tādējādi mazinot vienreizēju finansiālo slogu dzīvokļu īpašniekiem.

Būtiska priekšrocība ir iespēja izvēlēties konkrētās mājas situācijai piemērotus finansēšanas nosacījumus, ņemot vērā projekta apjomu, atmaksas termiņu un īpašnieku finansiālās iespējas. Komercbanku iesaiste var veicināt profesionālu projekta izvērtēšanu, finanšu disciplīnu un pārdomātu ieguldījumu plānošanu.

Lai veiksmīgi piesaistītu bankas finansējumu, būtiska nozīme ir kvalitatīvi sagatavotai tehniskajai dokumentācijai, skaidram darbu plānam, ekonomiskajam pamatojumam un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam par projekta īstenošanu.



Banku finansējums piemērots jumtu atjaunošanai, stāvvadu nomaiņai, siltummezglu modernizācijai vai energoefektivitātes projektiem, retāk - pilnai renovācijai.

11.4. Uzkrājumi kā finansējuma avots

Lai gan uzkrājumu fonds reti ļauj finansēt pilnu renovāciju, tas ir viens no svarīgākajiem instrumentiem projektu sagatavošanā. Uzkrājumus iespējams izmantot:

- tehniskajai apsekošanai;
- energoauditam;
- projektēšanai;
- ekspertīzēm;
- līdzfinansējumam;
- nelieliem remonta projektiem.

Mājas ar regulāri veidotiem uzkrājumiem parasti spēj ievērojami ātrāk pieņemt lēmumus un piesaistīt ārējo finansējumu.

11.5. Pašvaldību atbalsta instrumenti

Pašvaldībām ir nozīmīga loma daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas veicināšanā, nodrošinot atbalsta instrumentus, kas palīdz sagatavot un īstenot ēku uzlabošanas projektus. Atkarībā no pašvaldības iespējām un noteiktajām prioritātēm atbalsts var ietvert līdzfinansējumu, konsultatīvu un informatīvu atbalstu, palīdzību projektu sagatavošanā, kā arī citus pasākumus, kas veicina dzīvojamā fonda sakārtošanu un attīstību.

Pašvaldību atbalsta instrumenti var kalpot kā papildu finansējuma avots vai veicināt citu finansējuma avotu piesaisti, samazinot dzīvokļu īpašnieku finansiālo slogu un sekmējot lēmumu pieņemšanu par ēkas atjaunošanu. Lai efektīvi izmantotu pieejamās iespējas, būtiska ir savlaicīga informācijas aprite un sadarbība starp pašvaldību, ēkas pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem.

Plānojot atjaunošanas projektu, ieteicams izvērtēt konkrētās pašvaldības pieejamos atbalsta pasākumus un to piemērotību konkrētās mājas vajadzībām. Pašvaldību atbalsta programmas var ietvert:

- tehnisko apsekojumu līdzfinansēšanu;
- energoauditu līdzfinansēšanu;
- būvprojektu izstrādes atbalstu;
- pagalmu un teritoriju labiekārtošanu;
- speciālas atbalsta programmas vēsturiskajām ēkām.

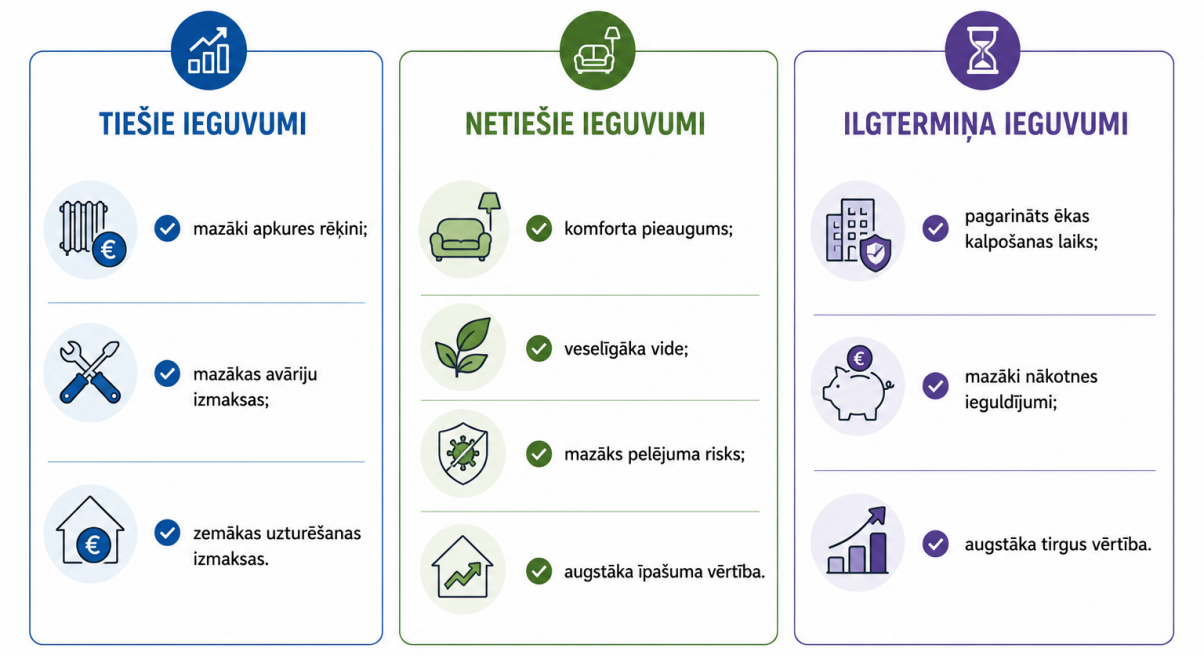
Latgales pašvaldībām ieteicams pakāpeniski attīstīt šādus instrumentus, jo salīdzinoši neliels ieguldījums projekta sagatavošanas stadijā bieži ļauj piesaistīt būtiski lielāku ārējo finansējumu.

11.6. Renovācijas ekonomiskais efekts

Vērtējot atjaunošanas projektus, dzīvokļu īpašnieki bieži koncentrējas tikai uz papildu ikmēneša maksājumu apjomu, neizvērtējot kopējo ekonomisko ieguvumu ilgtermiņā, tajā skaitā izmaiņas rēķinos par enerģijas patēriņu. Atjaunošanas rezultātā iespējams samazināt enerģijas patēriņu (skatīt Rēzeknes piemēru), uzturēšanas izmaksas un ēkas tehnisko problēmu riskus, vienlaikus uzlabojot dzīves komfortu un īpašuma vērtību. Tādejādi izdevumu pozīcija par atjaunošanu ne vienmēr nozīmē lielākus ikmēneša maksājumus.

Tajā pat laikā jāņem vērā, ka ekonomiskais ieguvums nav tikai tūlītējs izmaksu samazinājums, bet arī ieguldījums ēkas ilgtspējā, drošībā un nākotnes izmaksu samazināšanā.

Pilnvērtīgs ekonomiskais novērtējums ietver vairākus faktorus:



Tādēļ renovācijas ekonomiskais novērtējums jāveic vismaz 20 - 30 gadu perspektīvā.

11.7. Īpašuma vērtības pieaugums

Arco Real Estate tirgus pārskati ilgstošā laika periodā apliecina, ka sērijveida dzīvokļu tirgū būtiska nozīme ir ēkas tehniskajam stāvoklim un energoefektivitātei. Renovētās mājās parasti novērojams:

- augstāks pieprasījums;
- ātrāks pārdošanas process;
- augstāka cena uz kvadrātmetru;
- mazāks cenu krituma risks.

Lai gan konkrētais pieaugums dažādās pilsētās atšķiras, renovēta ēka gandrīz vienmēr ir konkurētspējīgāka par līdzvērtīgu nerenovētu ēku.

Latgales pilsētās šis aspekts kļūst arvien nozīmīgāks, jo iedzīvotāji un potenciālie pircēji arvien vairāk pievērš uzmanību ekspluatācijas izmaksām.

11.8. Kad atjaunošana ir ekonomiski pamatota?

Daudzdzīvokļu mājas atjaunošana ir ekonomiski pamatota, ja ilgtermiņā iegūtie ieguvumi pārsniedz nepieciešamos ieguldījumus un uzlabo ēkas kopējo vērtību. Ekonomiskais pamatojums veidojas, izvērtējot enerģijas ietaupījumu, uzturēšanas izmaksu samazinājumu, ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanu, ekspluatācijas risku mazināšanu un iedzīvotāju dzīves komforta pieaugumu.

Galvenie argumenti par labu atjaunošanai:

- **Izmaksu efektivitāte** - ēkas atjaunošana parasti ir finansiāli pieejamāka nekā jaunas daudzdzīvokļu mājas būvniecība, īpaši ņemot vērā būvniecības izmaksu pieaugumu un nepieciešamību nodrošināt iedzīvotājiem alternatīvu mājokli.
- **Esošās infrastruktūras saglabāšana** - tiek saglabāta pieslēgtā infrastruktūra, teritorijas labiekārtojums, piebraucamie ceļi un dzīvojamās vides nepārtrauktība.
- **Energoefektivitātes uzlabošana** - kompleksa atjaunošana ļauj būtiski samazināt enerģijas patēriņu, uzlabot iekštelpu klimatu un samazināt ekspluatācijas izmaksas.
- **Īpašuma vērtības saglabāšana un palielināšana** - sakārtota un energoefektīva ēka ir pievilcīgāka īpašniekiem un potenciālajiem pircējiem.
- **Mazāka ietekme uz vidi** - atjaunošana ļauj samazināt būvniecības atkritumu apjomu un efektīvāk izmantot jau ieguldītos resursus.

Savukārt ļoti mazās, daļēji apdzīvotās vai strauji degradējošās ēkās var būt nepieciešams izvērtēt alternatīvus attīstības scenārijus, piemēram, nojaukšanu.

Kad nojaukšana var būt pamatota?

Nojaukšana var tikt apsvērta gadījumos, kad ēkas tehniskais stāvoklis ir kritisks, konstrukciju drošību nav iespējams nodrošināt ar ekonomiski pamatotiem atjaunošanas risinājumiem vai ēkas funkcionalitāte neatbilst mūsdienu prasībām. Šāds lēmums jābalsta uz profesionālu tehnisko izvērtējumu un izmaksu - ieguvumu analīzi.

11.9. Galvenie secinājumi

Daudzdzīvokļu mājas atjaunošana ir ilgtermiņa ieguldījums ēkas tehniskajā kvalitātē, iedzīvotāju dzīves komfortā un īpašuma vērtības saglabāšanā. Veiksmīga atjaunošanas projekta īstenošana ir atkarīga ne tikai no tehniskās nepieciešamības, bet arī no pārdomāta finansēšanas modeļa, kurā savstarpēji papildina valsts atbalsta instrumenti, banku finansējums, pašvaldību atbalsts un dzīvokļu īpašnieku uzkrājumi.

- Atjaunošanas projektu finansēšanā jāvērtē ne tikai izmaksas, bet arī ilgtermiņa ekonomiskais ieguvums un mājas spēja pildīt finanšu saistības.
- Banku finansējums ļauj savlaicīgi īstenot nepieciešamos darbus, savukārt kvalitatīva dokumentācija un aktīva dzīvokļu īpašnieku kopība būtiski palielina finansējuma piesaistes iespējas.

- Regulāri veidots uzkrājumu fonds ir būtisks priekšnoteikums projekta sagatavošanai un ārējā finansējuma piesaistei.
- Pašvaldību konsultatīvais un finansiālais atbalsts ir īpaši nozīmīgs atjaunošanas projektu sagatavošanas posmā.
- Ilgtspējīgākais finansēšanas modelis bieži ir dažādu instrumentu kombinācija - īpašnieku uzkrājumi, banku finansējums, valsts un pašvaldību atbalsts.
- ALTUM programmas ir nozīmīgs, bet ne vienīgais finansējuma avots - arvien lielāka loma būs arī alternatīviem finansēšanas risinājumiem.
- Atjaunošanas ieguvumi jāvērtē ilgtermiņā - tie samazina ekspluatācijas izmaksas, uzlabo dzīves komfortu un paaugstina īpašuma vērtību.
- Veiksmīga projekta pamatā ir informēta un aktīva dzīvokļu īpašnieku kopība, savlaicīgi uzkrājumi un pārdomāta finanšu plānošana.

Kopumā daudzdzīvokļu māju atjaunošana ir ne tikai tehnisks vai finanšu projekts, bet stratēģisks ieguldījums dzīvojamā fonda ilgtspējā. Efektīva finansējuma avotu kombinācija - valsts atbalsts, banku finansējums, pašvaldību iesaiste un īpašnieku uzkrājumi - ļauj nodrošināt drošākas, energoefektīvākas un ekonomiski ilgtspējīgākas dzīvojamās ēkas.

12. IEPIRKUMI, SADĀRDZINĀJUMA KONTROLE UN KONKURENCE

12.1. Kāpēc iepirkuma process ir tik svarīgs?

Daudzdzīvokļu mājas renovācijas vai atjaunošanas projekta izmaksas lielā mērā nosaka ne tikai izvēlētais tehniskais risinājums, bet arī tas, kā tiek organizēta projektēšanas, būvdarbu un pakalpojumu iepirkšana.

Prakse rāda, ka līdzvērtīgiem projektiem izmaksu atšķirības var sasniegt vairākus simtus eiro uz vienu kvadrātmetru. Šīs atšķirības ne vienmēr izskaidrojamas ar būvniecības kvalitāti vai izmantotajiem materiāliem, bet drīzāk ar konkurences neesamību kādā noteiktā administratīvā vienībā, vai nepārdomātu konkursa dokumentācijas sagatavošanu un iepirkuma norisi.

2026. gadā Konkurences padome publiski vērsa uzmanību uz atsevišķiem renovācijas projektiem, kuros novērotas pārmērīgi augstas izmaksas un nepietiekama konkurence. Konkurences padome uzsvēra, ka dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem un projektu vadītājiem jāpievērš lielāka uzmanība iepirkuma organizēšanai un izmaksu pamatotībai.

Tādēļ kvalitatīvi organizēts iepirkums ir viens no svarīgākajiem instrumentiem izmaksu kontrolei.

12.2. Galvenie atjaunošanas izmaksu pieauguma cēloņi

Atjaunošanas projektu sadārdzinājumu visbiežāk izraisa vairāku faktoru kombinācija.

Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektu izmaksu pieaugumu var ietekmēt ne tikai būvniecības materiālu un darbu cenu izmaiņas, bet arī nepilnīga projekta sagatavošana un nepietiekama procesa vadība. Būtiska nozīme ir kvalitatīviem sākotnējiem datiem par ēkas

tehnisko stāvokli, jo nepietiekama tehniskā informācija var radīt neparedzētus darbus, risinājumu izmaiņas un papildu izmaksas projekta īstenošanas laikā.

Biežākie izmaksu pieauguma iemesli ir:

- nepilnīga ēkas tehniskā apsekošana un nepietiekami kvalitatīvi sākotnējie dati;
- neprecīzi definēts darbu apjoms un nepietiekami izstrādāti tehniskie risinājumi;
- neprofesionāla projekta vadība un nepietiekama iesaistīto pušu koordinācija;
- būvniecības procesa organizācijas un projekta realizācijas metožu nepārzināšana;
- nepietiekama būvdarbu kvalitātes kontrole un izmaiņu vadība projekta īstenošanas laikā;
- savlaicīgi nepieņemti lēmumi no dzīvokļu īpašnieku puses;
- neparedzētu darbu un risku nepietiekama izvērtēšana projekta sagatavošanas posmā.

Lai samazinātu izmaksu pieauguma riskus, būtiski ir nodrošināt kvalitatīvu projekta sagatavošanu, piesaistīt kompetentus speciālistus, savlaicīgi izvērtēt iespējamos riskus un nodrošināt profesionālu projekta vadību visā atjaunošanas procesā. Labi sagatavots projekts un pārdomāta realizācijas pieeja ir viens no galvenajiem priekšnoteikumiem, lai atjaunošanu īstenotu paredzētajā termiņā un budžetā.

Atjaunošanas projektu izmaksu pieaugumu visbiežāk izraisa vairāku savstarpēji saistītu faktoru kombinācija. Būtiska nozīme ir ne tikai būvniecības materiālu un darbu cenu izmaiņām, bet arī projekta sagatavošanas kvalitātei, tehnisko risinājumu precizitātei un projekta vadības efektivitātei.

Savlaicīga risku identificēšana un profesionāla projekta sagatavošana ļauj samazināt neparedzētu izmaksu rašanās iespēju un nodrošināt efektīvāku pieejamo finanšu līdzekļu izmantošanu.

Biežākie renovācijas projektu sadārdzinājuma iemesli:

Nepietiekama konkurence būvdarbu iepirkumā

Ja būvdarbu iepirkumā piedalās neliels pretendentu skaits, samazinās iespēja iegūt ekonomiski izdevīgāko piedāvājumu un salīdzināt dažādus tehniskos un finanšu risinājumus. Nepietiekama konkurence var būt saistīta ar neskaidri definētu darbu apjomu, sarežģītiem iepirkuma nosacījumiem vai ierobežotu būvniecības tirgus kapacitāti konkrētajā periodā.

Lai veicinātu konkurenci, būtiski ir nodrošināt skaidru un kvalitatīvi sagatavotu tehnisko dokumentāciju, savlaicīgi plānot iepirkuma procesu un izvēlēties atbilstošu projekta realizācijas modeli.

Neprecīza tehniskā dokumentācija

Nepilnīgi sagatavots būvprojekts vai nepietiekami detalizēts darbu apraksts var radīt situācijas, kad būvdarbu laikā nepieciešamas izmaiņas, papildu risinājumi vai papildu darbu veikšana.

Kvalitatīva tehniskā dokumentācija, kas balstīta uz pietiekami detalizētu ēkas tehnisko izpēti, ir viens no svarīgākajiem priekšnoteikumiem, lai samazinātu izmaksu un termiņu riskus.

Nepietiekama projekta sagatavošana

Atjaunošanas projekta sagatavošanas posms būtiski ietekmē tā turpmāko norisi. Ja pirms būvdarbu sākšanas nav pietiekami izvērtēts ēkas tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, konstrukcijas vai iespējamie riski, būvniecības laikā var atklāties iepriekš neparedzētas problēmas.

Ieguldījumi kvalitatīvā sagatavošanas procesā parasti samazina kopējās projekta izmaksas, jo ļauj savlaicīgi pieņemt tehniski un ekonomiski pamatotus lēmumus.

Nepietiekama izmaksu analīze un alternatīvu izvērtēšana

Projektu izmaksas var palielināties, ja sākotnēji nav veikta pietiekami detalizēta tirgus cenu analīze vai nav izvērtēti alternatīvi tehniskie risinājumi. Dažkārt lētākais sākotnējais risinājums ilgtermiņā var radīt lielākas ekspluatācijas izmaksas.

Plānojot atjaunošanu, ieteicams salīdzināt ne tikai sākotnējās investīcijas, bet arī risinājumu kalpošanas laiku, uzturēšanas izmaksas un ilgtermiņa ekonomisko ieguvumu.

Neparedzēti tehniskie riski

Īpaši vecākās daudzdzīvokļu mājās renovācijas laikā var tikt atklāti iepriekš nezināmi konstrukciju, inženierkomunikāciju vai citi tehniskie defekti. Šādi riski var ietekmēt gan projekta izmaksas, gan īstenošanas termiņus.

Lai mazinātu šo risku ietekmi, pirms būvdarbu uzsākšanas nepieciešams veikt iespējami pilnvērtīgu ēkas tehnisko apsekošanu un paredzēt atbilstošu riska rezervi projekta budžetā.

Nepietiekama projekta vadība un iesaistīto pušu koordinācija

Atjaunošanas projekts ietver vairākas iesaistītās puses - dzīvokļu īpašniekus, pārvaldnieku, projektētājus, būvniekus, uzraugus un finansētājus. Nepietiekama komunikācija vai savlaicīgi nepieņemti lēmumi var radīt darbu aizkavēšanos, izmaiņas projektā un papildu izmaksas.

Profesionāla projekta vadība nodrošina koordinētu procesu, savlaicīgu problēmu risināšanu un labāku kontroli pār projekta termiņiem un budžetu.

Nepietiekama būvdarbu kvalitātes kontrole un izmaiņu vadība

Būvdarbu laikā radušās izmaiņas ir rūpīgi jāizvērtē, lai nepieļautu nepamatotu izmaksu pieaugumu. Nepietiekama būvdarbu uzraudzība var radīt nepieciešamību veikt atkārtotus darbus vai novērst kvalitātes trūkumus.

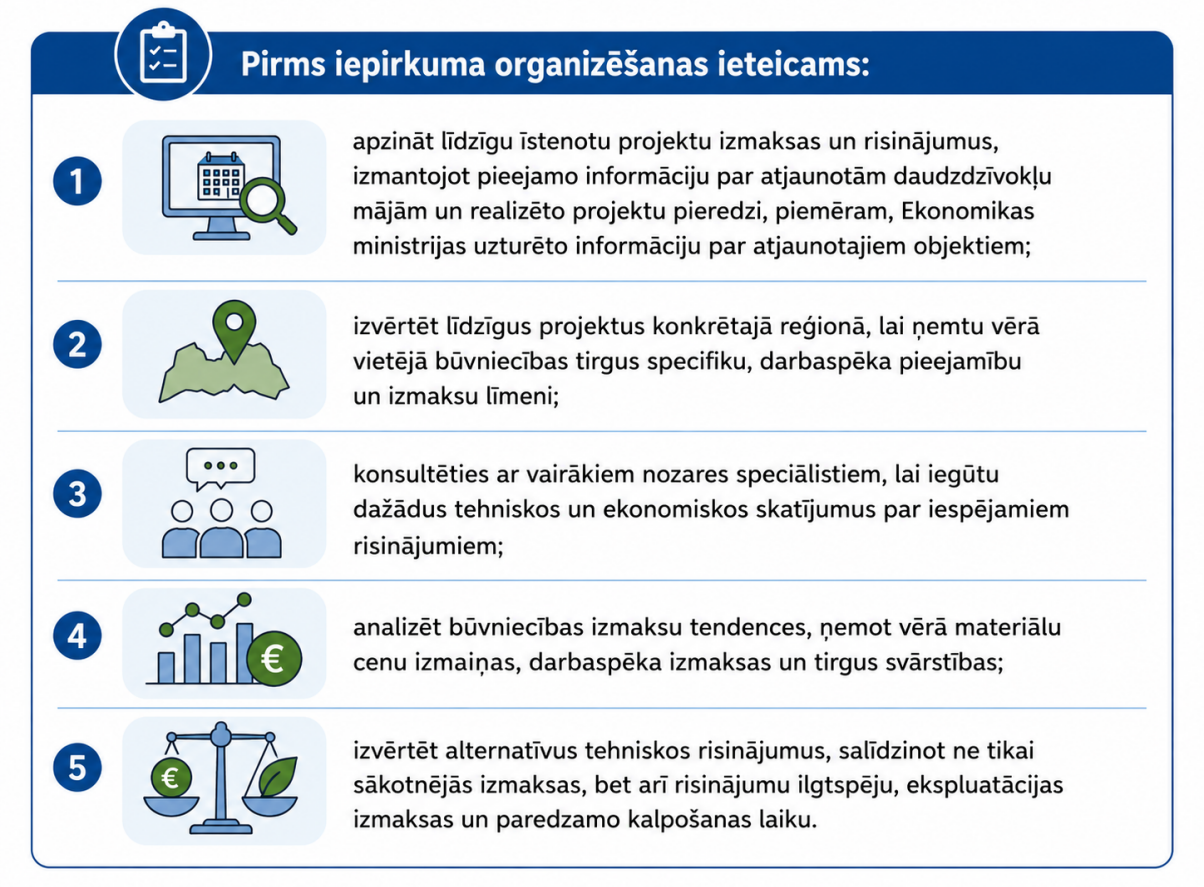
Efektīva kvalitātes kontrole un skaidra izmaiņu apstiprināšanas kārtība palīdz nodrošināt, ka projekta izmaksas un rezultāts atbilst sākotnēji izvirzītajiem mērķiem.

Secinājums:
Atjaunošanas projekta sadārdzinājums visbiežāk nav viena atsevišķa faktora rezultāts, bet gan nepietiekamas sagatavošanas, nepilnīgas informācijas un nepietiekami efektīvas procesa vadības kopējā ietekme. Kvalitatīva tehniskā izpēte, skaidri definēts darbu apjoms,

profesionāla projekta vadība un savlaicīga risku izvērtēšana ir galvenie priekšnoteikumi, lai atjaunošanas projektu īstenotu plānotajā budžetā un termiņā.

12.3. Tirgus izpēte pirms iepirkuma

Kvalitatīva tirgus izpēte pirms iepirkuma ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem, lai nodrošinātu pamatotas projekta izmaksas un samazinātu renovācijas sadārdzinājuma riskus. Tā ļauj dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekam un projekta īstenotājiem labāk izprast aktuālo būvniecības tirgus situāciju, pieejamos risinājumus un sagaidāmo izmaksu līmeni.



Tirgus izpētes rezultāti palīdz sagatavot reālistisku projekta budžetu, precīzāk definēt iepirkuma nosacījumus un samazināt risku, ka būvdarbu laikā rodas būtiskas izmaksu izmaiņas.

Īpaša nozīme tirgus izpētei ir reģionos, kuros būvniecības tirgus kapacitāte un konkurence var atšķirties no lielākajiem attīstības centriem. **Latgales reģionā nepieciešams īpaši savlaicīgi izvērtēt potenciālo būvnieku loku, pieejamo speciālistu kapacitāti un projektu īstenošanas iespējas**, jo ierobežotāks pretendentu skaits var ietekmēt gan iepirkuma konkurenci, gan projekta izmaksas.

Savlaicīgi veikta tirgus izpēte nav tikai izmaksu aprēķina instruments - tā ir projekta riska vadības pasākums, kas palīdz pieņemt pamatotus lēmumus un palielina iespēju renovāciju īstenot plānotajā budžetā un termiņā.

12.4. Projektēšanas kvalitāte kā izmaksu kontroles instruments

Projektēšanas kvalitātei ir būtiska nozīme atjaunošanas projekta izmaksu, termiņu un rezultāta prognozējamībā. Nepietiekami detalizēti sagatavoti tehniskie risinājumi var radīt papildu darbus, izmaiņas būvdarbu laikā un neparedzētu izmaksu pieaugumu.

Atjaunošanas projektos iespējami divi galvenie realizācijas modeļi:

1. **Būvprojekta izstrāde pirms būvdarbiem**

Tradicionālajā pieejā vispirms tiek izstrādāts būvprojekts, pēc tam organizēts būvdarbu iepirkums un veikta projekta realizācija.

Šādā gadījumā īpaši svarīgi ir nodrošināt kvalitatīvu būvprojekta izstrādi, kurā skaidri noteikti:

- plānotie darbu apjomi;
- tehniskie risinājumi;
- izmantojamie materiāli un prasības to kvalitātei;
- būvdarbu izpildes nosacījumi;
- kvalitātes kontroles un garantijas prasības.

Jo precīzāk sagatavots būvprojekts, jo mazāks ir risks, ka būvdarbu laikā būs nepieciešami papildu risinājumi vai izmaksu palielinājums.

2. **Projektē un būvē metode**

Alternatīva pieeja ir projektēšanas un būvdarbu apvienošana vienā līgumā, kur būvnieks nodrošina gan projektēšanu, gan būvdarbu veikšanu.

Šīs metodes priekšnoteikums ir kvalitatīvi sagatavots projektēšanas uzdevums, kas balstīts uz pietiekamu informāciju par ēkas faktisko stāvokli un īpašnieku noteiktajiem atjaunošanas mērķiem.

Projektēšanas uzdevumā būtiski skaidri definēt:

- sasniedzamos rezultātus;
- tehniskās un funkcionālās prasības;
- energoefektivitātes mērķus;
- izmantojamās tehnoloģijas vai to izvēles principus;
- kvalitātes un garantijas prasības.

Neatkarīgi no izvēlētās pieejas, kvalitatīva projekta sagatavošana ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem, lai samazinātu neparedzētu darbu risku, nodrošinātu izmaksu kontroli un veiksmīgi īstenotu ēkas atjaunošanu.

12.5. Kā nodrošināt konkurenci?

Konkurences padome īpaši uzsver nepieciešamību nodrošināt pietiekamu konkurenci iepirkumos.



12.6. Zemākā cena ne vienmēr ir labākais risinājums

Viens no biežākajiem maldīgajiem priekšstatiem atjaunošanas projektos ir uzskats, ka galvenais izvēles kritērijs ir zemākā piedāvātā cena. Tomēr ēkas atjaunošana ir ilgtermiņa ieguldījums, tādēļ piedāvājumu izvērtēšanā būtiski ņemt vērā ne tikai sākotnējās izmaksas, bet arī paredzamo darbu kvalitāti, uzticamību un kopējās izmaksas ēkas dzīves ciklā.

Izvērtējot pretendentu piedāvājumus, ieteicams analizēt:

- pieredzi līdzīgu projektu īstenošanā (var noderēt Latvijā atjaunoto ēku karte);
- uzņēmuma finansiālo stabilitāti un spēju nodrošināt projekta izpildi;
- iesaistītā personāla kvalifikāciju un pieejamos resursus;
- piedāvāto darbu kvalitātes nodrošināšanas kārtību;
- garantiju apjomu un nosacījumus;
- plānotos darbu izpildes termiņus;
- piedāvātā tehniskā risinājuma atbilstību projekta mērķiem.

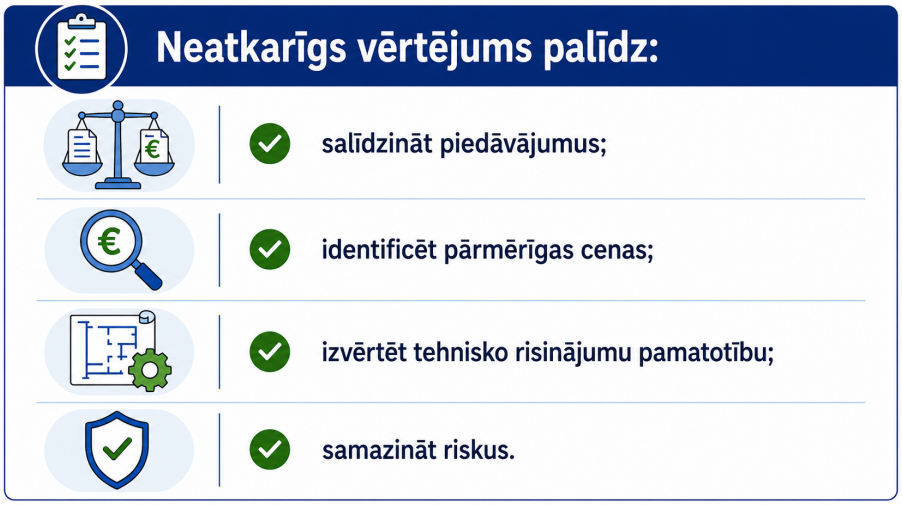
Zemākā cena ne vienmēr nozīmē ekonomiski izdevīgāko risinājumu. Nepietiekami novērtēts darbu apjoms, zemākas kvalitātes materiāli vai nepietiekama projekta izpildes kapacitāte var radīt papildu izmaksas būvdarbu laikā un pēc projekta pabeigšanas.

Tādēļ lēmums par pretendenta izvēli būtu jābalsta uz kopējo piedāvājuma vērtību - spēju nodrošināt kvalitatīvu rezultātu, paredzamu izmaksu kontroli un ilgtspējīgu ēkas atjaunošanu.

12.7. Neatkarīga izmaksu izvērtēšana

Lielākiem projektiem ieteicams piesaistīt neatkarīgu speciālistu.

Tas var būt būvuzraugs, būvniecības izmaksu eksperts vai projekta vadītājs.



12.8. Biežākās kļūdas atjaunošanas projektos

Analizējot Latvijas un citu valstu pieredzi, iespējams identificēt vairākas tipiskas kļūdas.

Kļūda Nr. 1 - Iepirkuma organizēšana bez pietiekamas tehniskās dokumentācijas

Nepietiekami sagatavota tehniskā dokumentācija un neskaidri definēts darbu apjoms var radīt atšķirīgu pretendentu piedāvājumu interpretāciju, papildu darbus būvniecības laikā un neparedzētu izmaksu pieaugumu.

Kļūda Nr. 2 - Lēmumu pieņemšana, balstoties tikai uz zemāko cenu

Izvēloties piedāvājumu tikai pēc zemākās cenas kritērija, var tikt nepietiekami izvērtēta pretendenta pieredze, tehniskā kapacitāte un piedāvātā risinājuma kvalitāte. Zemāka sākotnējā cena ilgtermiņā var radīt lielākas izmaksas, ja rodas kvalitātes problēmas vai nepieciešami papildu darbi.

Kļūda Nr. 3 - Nepietiekama komunikācija ar dzīvokļu īpašniekiem

Nepilnīga informācijas aprite un nepietiekama īpašnieku iesaiste var radīt neizpratni par projekta mērķiem, izmaksām un ieguvumiem, apgrūtinot lēmumu pieņemšanu un projekta veiksmīgu īstenošanu.

Kļūda Nr. 4 - Pārāk optimistiska izmaksu prognozēšana

Nepietiekami izvērtētas projekta izmaksas, tirgus situācija, tehniskie riski un iespējamās cenu izmaiņas var radīt situāciju, kad faktiskās projekta izmaksas pārsniedz sākotnēji plānoto budžetu.

Kļūda Nr. 5 - Neparedzēto izmaksu rezerves neplānošana

Atjaunošanas projektos jāparedz finanšu rezerve neparedzētiem darbiem un tehniskiem riskiem. Rezerves nepieciešamību nosaka ēkas tehniskais stāvoklis, projekta sagatavotības pakāpe un būvdarbu sarežģītība. Nepietiekama rezerve var radīt nepieciešamību mainīt projekta risinājumus vai palielināt īpašnieku finansiālo slogu projekta īstenošanas laikā.

Kļūda Nr. 6 - Nepietiekama ēkas tehniskā izpēte pirms projektēšanas

Nepilnīga informācija par ēkas konstrukciju, inženierkomunikāciju un tehnisko stāvokli var radīt neparedzētus darbus, projekta izmaiņas un papildu izmaksas būvdarbu laikā.

Kļūda Nr. 7 - Neskaidri definēti projekta mērķi un prasības

Ja pirms projekta uzsākšanas nav vienotas izpratnes par sasniedzamajiem rezultātiem (energoefektivitāte, komforts, tehniskais stāvoklis, drošība), projekta gaitā var rasties atšķirīgas intereses un nepamatotas izmaiņas.

Kļūda Nr. 8 - Nepietiekama projekta vadība un iesaistīto pušu koordinācija

Nepietiekama sadarbība starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldnieku, projektētāju, būvnieku un uzraudzības institūcijām var radīt kavēšanos, pārpratumus un papildu izmaksas.

Kļūda Nr. 9 - Nepietiekama būvdarbu kvalitātes kontrole

Pat kvalitatīvi sagatavots projekts negarantē labu rezultātu, ja būvdarbu laikā netiek nodrošināta pietiekama uzraudzība, materiālu atbilstības pārbaude un izpildes kvalitātes kontrole.

Kļūda Nr. 10 - Nepietiekama uzmanība ekspluatācijas izmaksām pēc renovācijas

Izvēloties risinājumus, jāvērtē ne tikai sākotnējās būvdarbu izmaksas, bet arī ilgtermiņa uzturēšanas izmaksas, materiālu kalpošanas laiks un ēkas turpmākā ekspluatācija.

Kļūda Nr. 11 - Lēmumu pieņemšanas kavēšanās dzīvokļu īpašnieku kopībā

Savlaicīgi nepieņemti lēmumi var pagarināt projekta sagatavošanu, palielināt izmaksas un radīt risku zaudēt pieejamo finansējumu vai atbalsta iespējas.

12.9. Latgales pašvaldību un pārvaldnieku loma

Pašvaldībām un dzīvojamo māju pārvaldniekiem ir būtiska loma, palīdzot dzīvokļu īpašniekiem sagatavot un īstenot atjaunošanas projektus. Īpaši svarīgs atbalsts nepieciešams projekta sagatavošanas un iepirkuma posmā, kad tiek pieņemti lēmumi, kas būtiski ietekmē turpmākās izmaksas, kvalitāti un projekta īstenošanas rezultātu.

Pašvaldības un pārvaldnieki var veicināt kvalitatīvāku lēmumu pieņemšanu, nodrošinot:

- konsultācijas par projekta sagatavošanas un iepirkuma procesu;
- informācijas apkopošanu par pieejamajiem finansējuma un atbalsta instrumentiem;
- metodisku atbalstu tehnisko prasību un dokumentācijas sagatavošanā;
- informāciju par līdzīgi īstenotiem projektiem un tirgus situāciju;
- pieredzes apmaiņas pasākumu organizēšanu starp dzīvojamo māju kopībām;
- sadarbības veicināšanu ar kvalificētiem projektētājiem, būvspeciālistiem un citiem nozares profesionāļiem.

Īpaši Latgales reģionā, kur būvniecības tirgus kapacitāte un pieejamo speciālistu skaits var atšķirties no lielākajiem Latvijas reģioniem, savlaicīga informācijas pieejamība un profesionāls atbalsts var būtiski samazināt projekta sagatavošanas un īstenošanas riskus.

Kvalitatīvs atbalsts projekta sākuma posmā palīdz izvairīties no nepietiekami sagatavotiem iepirkumiem, neprecīziem tehniskajiem risinājumiem un citām kļūdām, kuru novēršana vēlāk var radīt būtisku izmaksu pieaugumu.

12.10. Galvenie secinājumi

Atjaunošanas projekta izmaksu efektīva kontrole nav nodrošināma tikai ar zemākās cenas izvēli - tā balstās uz kvalitatīvu projekta sagatavošanu, pietiekamu konkurenci, profesionālu iepirkuma organizēšanu un visu iesaistīto pušu savlaicīgu un atbildīgu sadarbību.

- Atjaunošanas izmaksu pieaugumu visbiežāk izraisa nepietiekama sagatavošanās, nepilnīga tehniskā informācija un nepietiekama projekta vadība.
- Atklāts iepirkums, pietiekama konkurence un iepriekš veikta tirgus izpēte palīdz iegūt ekonomiski izdevīgākus un kvalitatīvākus piedāvājumus.
- Kvalitatīva projektēšana un skaidri definētas tehniskās prasības ir viens no galvenajiem izmaksu kontroles priekšnoteikumiem.
- Pretendenti jāvērtē pēc kopējās piedāvājuma kvalitātes, nevis tikai zemākās cenas.
- Neatkarīgu speciālistu iesaiste palīdz mazināt tehniskos un finanšu riskus un uzraudzīt darbu kvalitāti.
- Projektā jāparedz atbilstoša finanšu rezerve neparedzētiem darbiem un tehniskajiem riskiem.
- Savlaicīga dzīvokļu īpašnieku informēšana un lēmumu pieņemšana samazina projekta kavēšanās un izmaksu pieauguma risku.
- Pašvaldību un pārvaldnieku metodiskais atbalsts veicina kvalitatīvāku projektu sagatavošanu un iepirkumu procesu.

Kopumā renovācijas projekta veiksmīga īstenošana ir atkarīga no spējas savlaicīgi pieņemt pamatotus lēmumus un nodrošināt profesionālu procesa vadību visos projekta posmos - no tehniskās izpētes un projektēšanas līdz iepirkumam un būvdarbu kvalitātes kontrolei. Pārdomāta sagatavošana un caurspīdīgs iepirkuma process ir galvenie priekšnoteikumi, lai atjaunošanu īstenotu paredzētajā budžetā, termiņā un ar ilgtermiņā kvalitatīvu rezultātu.

13. BŪVNIECĪBAS PROCESS UN KVALITĀTES KONTROLE

13.1. Kāpēc būvniecības process ir tikpat svarīgs kā finansējums?

Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektu veiksmi nosaka ne tikai pieejamais finansējums vai izvēlētais tehniskais risinājums. Būtiska nozīme ir tam, cik profesionāli tiek organizēts viss būvniecības process - no sākotnējās idejas līdz garantijas perioda beigām.

Latvijas un citu Eiropas valstu pieredze rāda, ka daļa problēmu renovācijas projektos rodas nevis tehnisko risinājumu dēļ, bet nepietiekamas projekta sagatavošanas, nepārdomātu līgumu, nepietiekamas būvuzraudzības vai vāju kvalitātes kontroles mehānismu dēļ.

Tādēļ dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem un pašvaldībām būvniecības process jāuztver kā strukturēta projektu vadības sistēma, nevis tikai būvdarbu veikšana.

13.2. Atjaunošanas projekta dzīves cikls

Tipisks daudzdzīvokļu mājas atjaunošanas projekts sastāv no vairākiem secīgiem posmiem.



13.3. Projektēšanas nozīme

Būvprojekts ir tehniska dokumentācija, kurā detalizēti aprakstīts, **kādi atjaunošanas darbi ēkai jāveic, kā tie jāizpilda un kādi risinājumi jāizmanto**. Tas ir pamats, pēc kura būvnieki veic darbus, bet dzīvokļu īpašnieki, pārvaldnieks un uzraugošie speciālisti var kontrolēt projekta kvalitāti, izmaksas un rezultātu.

Kvalitatīvi sagatavots būvprojekts palīdz izvairīties no neskaidrībām būvdarbu laikā, samazina papildu darbu un neparedzētu izmaksu risku. (skatīt arī 12.4. nodaļu)

Būvprojekts parasti sastāv no:

- **skaidra darbu apraksta** - kas ēkā tiks atjaunots, kādi darbi jāveic un kādā apjomā;
- **tehniskajiem risinājumiem** - kā tiks veikta ēkas konstrukciju, fasādes, jumta, inženierkomunikāciju vai citu elementu atjaunošana;
- **rasējumiem un shēmām** - vizuāla informācija par paredzētajiem risinājumiem;
- **izmantoto materiālu un prasību apraksta** - kādi materiāli izmantojami un kādām kvalitātes prasībām tiem jāatbilst;
- **izmaksu aprēķiniem** - plānoto darbu un materiālu izmaksu novērtējums;
- **darbu izpildes un kvalitātes prasībām** - nosacījumi, kas jāievēro būvdarbu laikā;
- **energoefektivitātes risinājumiem** - pasākumi, kas nodrošina plānoto enerģijas patēriņa samazinājumu;

- **garantijas un atbildības nosacījumiem** - prasības attiecībā uz darbu kvalitāti pēc projekta pabeigšanas.

Daudzdzīvokļu mājas atjaunošanas gadījumā būvprojekta galvenais uzdevums ir nodrošināt, lai visi iesaistītie - dzīvokļu īpašnieki, projektētāji, būvnieki un uzraugi - vienādi saprot, **kas ir jāizdara, kāds rezultāts jāsasniedz un kā kontrolēt projekta izmaksas un kvalitāti**.

Prakse rāda, ka kļūdas projektēšanā vēlāk ir ļoti dārgas, tādēļ nav ieteicams izvēlēties projektētāju tikai pēc zemākās cenas.

Projektēšanas kvalitātei ilgtermiņā ir daudz lielāka ietekme uz projekta rezultātu nekā sākotnējām projektēšanas izmaksām.

13.4. Projektē un būvē vai tradicionālais modelis?

Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektos iespējams izmantot dažādus projekta realizācijas modeļus. Visbiežāk Latvijā tiek piemērots tradicionālais modelis, kur projektēšana un būvdarbi tiek organizēti kā atsevišķi posmi. Vienlaikus arvien biežāk tiek izmantota arī projektē un būvē metode, kur projektēšana un būvdarbi tiek apvienoti vienā līgumā.

Katrai pieejai ir savas priekšrocības un izaicinājumi, kas galvenokārt saistīti ar risku sadalījumu starp pasūtītāju, projektētāju un būvnieku.

Tradicionālais modelis:
Projektēšana - Iepirkums - Būvdarbi

Šajā modelī vispirms tiek izstrādāts būvprojekts, pēc tam organizēts būvdarbu iepirkums un izvēlēts būvnieks.

Priekšrocības:

- pasūtītājs var detalizēti noteikt tehniskos risinājumus;
- pirms būvdarbu iepirkuma ir zināms plānotais darbu apjoms;
- iespējams precīzāk salīdzināt būvnieku piedāvājumus;
- lielāka kontrole pār projektēšanas procesu.

Izaicinājumi:

- ilgāks projekta sagatavošanas un īstenošanas laiks;
- projektēšanas kļūdu vai nepilnību risks lielākā mērā paliek pasūtītāja pusē;
- būvdarbu laikā biežāk var rasties nepieciešamība veikt projekta izmaiņas;
- iespējami strīdi starp projektētāju un būvnieku par atbildību.

Tradicionālais modelis ir piemērots gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki vēlas saglabāt maksimālu kontroli pār izvēlētajiem tehniskajiem risinājumiem un projekta saturu.

Projektē un būvē modelis:

Projektēšana + Būvdarbi vienā līgumā

Šajā modelī viens izpildītājs vai izpildītāju apvienība nodrošina gan projektēšanu, gan būvdarbu veikšanu.

Priekšrocības:

- viens atbildīgais partneris par projekta rezultātu;
- efektīvāka projektēšanas un būvdarbu savstarpējā koordinācija;
- īsāks projekta realizācijas laiks;
- mazāks strīdu risks starp projektētāju un būvnieku;
- lielāka daļa tehnisko risku tiek nodota izpildītājam.

Izaicinājumi:

- nepieciešams ļoti kvalitatīvi sagatavots projektēšanas uzdevums;
- sarežģītāka iepirkuma sagatavošana;
- lielāka uzmanība jāpievērš līguma nosacījumiem un risku sadalījumam;
- pasūtītājam ir mazāk iespēju ietekmēt detalizētus tehniskos risinājumus projektēšanas gaitā.

Projektē un būvē modelis var būt īpaši piemērots sarežģītākiem atjaunošanas projektiem, kuros būtiska ir risku pārnese uz izpildītāju un efektīva projekta vadība.

Projektē un būvē modeļa papildu priekšrocība ir iespēja samazināt atsevišķi organizējamo iepirkumu skaitu. Ja projekta īstenošanā tiek piesaistīts inženierkonsultants, kurš pārstāv pasūtītāja intereses un nodrošina tehnisko kontroli, projektēšanas un būvdarbu apvienošana vienā līgumā ļauj vienkāršot projekta vadību, samazināt administratīvo slogu un efektīvāk koordinēt projekta īstenošanu. Tas ir īpaši nozīmīgi daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektos, kuros dzīvokļu īpašnieku kopībai bieži nav pietiekamas pieredzes sarežģītu būvniecības procesu organizēšanā.

Galvenā atšķirība starp abiem modeļiem ir risku sadalījumā.

Tradicionālajā modelī lielāka atbildība par projekta kvalitāti, tehnisko risinājumu pilnīgumu un projektēšanas kļūdām saglabājas pasūtītāja pusē. Savukārt projektē un būvē modelī būtiska daļa projektēšanas un būvdarbu koordinācijas risku tiek nodota vienam izpildītājam.

Neatkarīgi no izvēlētās pieejas, veiksmīgas projekta īstenošanas priekšnoteikums ir kvalitatīva ēkas tehniskā izpēte, skaidri definēti projekta mērķi, profesionāla projekta vadība un pārdomāts līguma nosacījumu regulējums.

Galvenā atziņa: nav universāli labākas projekta realizācijas metodes. Tradicionālais modelis nodrošina lielāku kontroli pār tehniskajiem risinājumiem, savukārt projektē un būvē modelis ļauj efektīvāk sadalīt riskus un atbildību. Piemērotākā pieeja izvērtējama atbilstoši konkrētās ēkas tehniskajai situācijai, projekta sarežģītībai un pasūtītāja spējai vadīt atjaunošanas procesu.

13.5. Būvuzraudzība un autoruzraudzība

Kvalitatīva projekta dokumentācija un profesionāli būvdarbu veicēji paši par sevi negarantē veiksmīgu ēkas atjaunošanas rezultātu. Būvdarbu laikā būtiska nozīme ir arī neatkarīgai būvdarbu uzraudzībai un projektā paredzēto risinājumu kontrolei.

Latvijas normatīvais regulējums paredz būvuzraudzības un autoruzraudzības funkcijas, kuru uzdevums ir nodrošināt, ka būvdarbi tiek veikti atbilstoši būvprojektam, normatīvo aktu prasībām un pasūtītāja interesēm. Lai gan abas funkcijas ir saistītas ar būvdarbu kontroli, to mērķi un pienākumi ir atšķirīgi un savstarpēji neaizvietojami.

Būvuzraudzība

Būvuzraudzība ir viens no svarīgākajiem būvniecības kvalitātes kontroles instrumentiem. Būvuzraugs pārstāv pasūtītāja intereses un uzrauga būvdarbu atbilstību būvprojektam, normatīvo aktu prasībām un būvniecības līguma nosacījumiem.

Būvuzrauga galvenie uzdevumi ir:

- kontrolēt būvdarbu kvalitāti;
- pārbaudīt darbu atbilstību būvprojektam;
- uzraudzīt izmantoto materiālu un būvizstrādājumu atbilstību;
- pārbaudīt būvdarbu izpildes dokumentāciju;
- sekot līdzi būvdarbu gaitai un termiņiem;
- piedalīties būvdarbu pieņemšanā un konstatēto trūkumu novēršanas procesā.

Būvuzraudzības galvenais mērķis ir savlaicīgi identificēt iespējamās neatbilstības un novērst riskus, kas var ietekmēt būvdarbu kvalitāti, drošību, termiņus vai izmaksas. Kvalitatīva būvuzraudzība palīdz samazināt būvniecības kļūdu un papildu izmaksu risku, kā arī nodrošina efektīvāku pasūtītāja interešu aizsardzību.

Autoruzraudzība

Autoruzraudzību veic būvprojekta izstrādātājs, lai pārliecinātos, ka būvdarbi tiek īstenoti atbilstoši projektā paredzētajiem tehniskajiem risinājumiem.

Autoruzraudzības galvenie uzdevumi ir:

- kontrolēt būvprojekta risinājumu pareizu piemērošanu būvdarbu laikā;
- sniegt skaidrojumus par projektā paredzētajiem risinājumiem;
- izvērtēt nepieciešamās izmaiņas projektā un sagatavot atbilstošus risinājumus;
- piedalīties sarežģītu tehnisko jautājumu risināšanā;
- nodrošināt projektēšanas ieceres saglabāšanu būvdarbu laikā.

Autoruzraudzība ir īpaši svarīga situācijās, kad būvdarbu laikā tiek konstatēti iepriekš neparedzēti apstākļi vai nepieciešami precizējumi projektā. Tā palīdz nodrošināt, ka veiktās izmaiņas ir tehniski pamatotas un nekaitē projekta mērķu sasniegšanai.

Būvuzraudzības un autoruzraudzības savstarpējā loma

Būvuzraudzība un autoruzraudzība pilda atšķirīgas funkcijas un nav savstarpēji aizvietojamas.

Būvuzraugs pārstāv pasūtītāja intereses un kontrolē būvdarbu izpildes kvalitāti, savukārt autoruzraugs pārstāv projekta autoru un uzrauga būvprojekta risinājumu pareizu īstenošanu.

Abu funkciju efektīva sadarbība palīdz nodrošināt kvalitatīvu būvniecības procesu, savlaicīgi novērst neatbilstības un samazināt tehniskos, finanšu un termiņu riskus. Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektos būvuzraudzība un autoruzraudzība ir nozīmīgi instrumenti, kas palīdz sasniegt projektā paredzēto rezultātu un aizsargāt dzīvokļu īpašnieku ieguldījumus.

Normatīvais regulējums: būvuzraudzības un autoruzraudzības pienākumus un kārtību nosaka Būvniecības likums, Ministru kabineta noteikumi Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” un citi būvniecību regulējošie normatīvie akti.

Atgādinām - autoruzraudzība un būvuzraudzība nav savstarpēji aizvietojamas funkcijas!

13.6. Kvalitātes kontroles sistēma būvdarbu laikā

Kvalitātes kontrole ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem, lai nodrošinātu, ka ēkas atjaunošanas darbi tiek veikti atbilstoši būvprojektam, normatīvo aktu prasībām un pasūtītāja interesēm. Savlaicīgi konstatētas un novērstas neatbilstības parasti rada ievērojami mazākas izmaksas nekā defektu novēršana pēc būvdarbu pabeigšanas.

Kvalitātes kontrolei jāaptver gan būvdarbu process, gan izmantotie materiāli un izpilddokumentācija.

Materiālu kvalitātes kontrole

Ieteicams pārbaudīt:

- materiālu atbilstības deklarācijas;
- sertifikātus un testēšanas dokumentus;
- garantijas dokumentāciju;
- piegādāto materiālu atbilstību projektā noteiktajām prasībām.

Būvdarbu kvalitātes kontrole

Īpaša uzmanība pievēršama:

- slēpto darbu izpildei pirms to aizsegšanas;
- inženierkomunikāciju izbūvei;
- siltumizolācijas un mezglu izpildes kvalitātei;
- ventilācijas sistēmu izbūvei un darbspējai;
- darbu atbilstībai būvprojektam un tehniskajām specifikācijām.

Dokumentācijas kontrole

Nepieciešams nodrošināt:

- būvdarbu žurnālu uzturēšanu;
- izpilddokumentācijas sagatavošanu;
- pārbaužu un testēšanas protokolu noformēšanu;
- pieņemšanas aktu sagatavošanu un uzglabāšanu.

Praksē kvalitātes kontroles un uzraudzības funkcijas ieteicams deleģēt būvuzraugam, kurš pasūtītāja interesēs nodrošina regulāru darbu pārbaudi, kontrolē būvdarbu atbilstību projektam un palīdz savlaicīgi identificēt iespējamās neatbilstības. Savukārt autoruzraudzība nodrošina projektā paredzēto tehnisko risinājumu ievērošanu.

Efektīva kvalitātes kontroles sistēma samazina defektu risku, palīdz kontrolēt projekta izmaksas un nodrošina ilgtspējīgu būvdarbu rezultātu.

13.7. Apdrošināšana un finanšu garantijas

Apdrošināšana ir viens no instrumentiem, kas palīdz mazināt tehniskos un finanšu riskus daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektos. Tā neaizstāj kvalitatīvu projektēšanu, būvuzraudzību un darbu kontroli, tomēr nodrošina papildu aizsardzību neparedzētu situāciju gadījumos.

Atjaunošanas projektos būtiskākie riska pārvaldības instrumenti ir:

- civiltiesiskās atbildības apdrošināšana;
- finanšu garantijas un saistību izpildes nodrošinājums.

Civiltiesiskās atbildības apdrošināšana

Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas mērķis ir segt zaudējumus, kas būvniecības procesa dalībnieku darbības vai bezdarbības rezultātā var tikt nodarīti pasūtītājam vai trešajām personām.

Būvniecības projektos tā parasti attiecas uz:

- projektētāja profesionālo atbildību;
- būvuzrauga profesionālo atbildību;
- būvdarbu veicēja civiltiesisko atbildību;
- zaudējumiem trešajām personām būvdarbu laikā.

Pasūtītājam ieteicams pārliecināties, ka visas nepieciešamās apdrošināšanas polises ir spēkā visā projekta īstenošanas laikā, to segums ir atbilstošs projekta apjomam un līgumā noteiktajiem riskiem. Praksē svarīgi izvērtēt ne tikai polises esamību, bet arī tās seguma ierobežojumus, izņēmumus un atbildības limitus.

Finanšu garantijas un saistību izpildes nodrošinājums

Papildus civiltiesiskajai apdrošināšanai būvniecības projektos tiek izmantoti finanšu nodrošinājuma instrumenti, kuru mērķis ir aizsargāt pasūtītāju gadījumos, kad netiek izpildītas līgumsaistības.

Praksē visbiežāk tiek izmantoti:

- līguma izpildes nodrošinājumi;
- avansa maksājuma garantijas;
- garantijas laika saistību nodrošinājumi.

Šo instrumentu uzdevums ir nodrošināt, ka būvnieks izpilda uzņemtās saistības arī pēc būvdarbu pabeigšanas vai gadījumos, kad līguma izpilde tiek pārtraukta.

Garantijas laika nodrošinājums

Pēc būvdarbu pabeigšanas būvniekam ir pienākums garantijas periodā novērst konstatētos defektus. Lai mazinātu risku, ka garantijas saistības netiek izpildītas, pasūtītājam ieteicams paredzēt atbilstošu garantijas laika nodrošinājumu.

Praksē tam visbiežāk izmanto:

- garantijas naudas ieturējumu no līgumcenas;
- garantijas laika apdrošināšanas polisi vai garantiju.

Pieredze rāda, ka garantijas laika nodrošinājums ne vienmēr darbojas efektīvi, jo var rasties strīdi par defektu cēloņiem, būvnieka atbildību vai garantijas nosacījumu interpretāciju. Papildu riskus rada arī situācijas, kad garantijas periodā būvnieks pārtrauc darbību vai kļūst maksātnespējīgs.

Tādēļ pasūtītājam jau līguma slēgšanas posmā ieteicams paredzēt skaidru garantijas saistību izpildes mehānismu, defektu pieteikšanas un novēršanas kārtību, kā arī nodrošināt, ka garantijas periodā ir pieejams garantijas naudas ieturējums vai cits atbilstošs finanšu nodrošinājuma instruments.

Vienlaikus jāņem vērā, ka apdrošināšana un garantijas nesedz visus iespējamos riskus. Tās nevar aizstāt kvalitatīvu projektēšanu, profesionālu būvuzraudzību, efektīvu darbu kontroli un skaidrus līguma nosacījumus. Visefektīvākā riska pārvaldība tiek nodrošināta, savlaicīgi identificējot iespējamos riskus un īstenojot preventīvus pasākumus visa projekta dzīves cikla laikā.

Galvenais secinājums

Apdrošināšana un finanšu garantijas ir nozīmīgi projekta riska pārvaldības instrumenti, taču tās ir tikai viena daļa no kopējās risku pārvaldības sistēmas. Vislabāko aizsardzību nodrošina kvalitatīva projekta sagatavošana, pārdomāti līguma nosacījumi, profesionāla būvuzraudzība, efektīva darbu kontrole un atbilstoši apdrošināšanas un finanšu garantiju risinājumi.

13.8. Garantijas un defektu novēršana

Atziņa: **garantijas periods ir aktīvi jāpārvalda, nevis tikai jāgaida, vai parādīsies defekti.**

Pēc būvdarbu pabeigšanas sākas garantijas periods, kura laikā būvniekam ir pienākums novērst būvdarbu izpildes laikā radušos defektus un neatbilstības.

Garantijas laikā būvniekam jānovērš:

- nekvalitatīvi izpildīti darbi;
- slēptie defekti;
- garantijas periodā konstatētie bojājumi, kas saistīti ar veikto darbu kvalitāti vai izmantotajiem materiāliem.

Lai nodrošinātu efektīvu garantijas saistību izpildi, pārvaldniekam ieteicams:

- uzturēt garantijas saistību reģistru;
- dokumentēt konstatētos defektus;
- regulāri veikt objekta apskates;
- savlaicīgi informēt būvnieku par konstatētajām nepilnībām;
- kontrolēt garantijas termiņus un būvnieka saistību izpildi.

Ieteicams būvdarbu līgumā paredzēt pienākumu garantijas periodā vismaz reizi ceturksnī organizēt objekta kopīgu apsekošanu, kurā piedalās pasūtītāja pārstāvis, pārvaldnieks, būvnieks, būvuzraugs un, ja nepieciešams, autoruzraugs. Šādas apskates ļauj savlaicīgi identificēt iespējamos defektus un novērst tos pirms būtisku bojājumu rašanās.

Papildus tehniskajai apsekošanai ieteicams regulāri izvērtēt arī ēkas ekspluatācijas rādītājus, tostarp apkures, elektroenerģijas un citu komunālo pakalpojumu patēriņa datus. Faktisko rādītāju salīdzināšana ar projektā plānotajiem rezultātiem ļauj savlaicīgi konstatēt iespējamās novirzes un novērtēt atjaunošanas projekta sasniegtos rezultātus.

Garantijas periods ir nozīmīga projekta daļa, kuras mērķis ir ne tikai defektu novēršana, bet arī pārliecināšanās, ka atjaunotā ēka ilgtermiņā nodrošina projektā paredzēto kvalitāti, energoefektivitāti un ekspluatācijas rādītājus.

13.9. Izmaiņu vadība būvniecības laikā

Ēku atjaunošanas projektos būvdarbu laikā var rasties nepieciešamība veikt izmaiņas sākotnēji plānotajos risinājumos. Tās visbiežāk saistītas ar iepriekš neatklātiem konstrukciju bojājumiem, inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli vai nepieciešamību precizēt tehniskos risinājumus.

Lai nepieļautu nepamatotu izmaksu pieaugumu un strīdus projekta īstenošanas laikā, visām izmaiņām jābūt:

- tehniski pamatotām;
- dokumentētām;
- finansiāli izvērtētām;
- saskaņotām normatīvajos aktos un līgumā noteiktajā kārtībā.

Izmaiņu vadības procesa koordinēšana ieteicama projekta vadītājam vai inženierkonsultantam, savukārt tehnisko risinājumu izvērtēšanā būtiska loma ir būvuzraugam un autoruzraugam.

Īpaši svarīgi ir izvairīties no mutiskām vienošanām par papildu darbiem vai izmaiņām projektā. Visiem lēmumiem jābūt rakstiski fiksētiem, lai nodrošinātu caurskatāmu projekta vadību, izmaksu kontroli un visu iesaistīto pušu interešu aizsardzību.

Jāievēro galvenais princips: **izmaiņas ir normāla būvniecības procesa daļa, bet to vadība jāuzņemas projekta vadītājam/inženierkonsultantam, nevis jāatstāj būvnieka un pasūtītāja neformālu vienošanos līmenī.**

13.10. Komunikācija ar iedzīvotājiem

Efektīva komunikācija ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem sekmīgai daudzdzīvokļu mājas atjaunošanas projekta īstenošanai. Prakse rāda, ka daudzi konflikti, sūdzības un pārpratumi rodas nevis būvdarbu kvalitātes, bet nepietiekamas informācijas aprites dēļ.

Būvdarbu laikā dzīvokļu īpašniekiem un iedzīvotājiem regulāri jāsaņem informācija par:

- darbu izpildes grafiku;
- plānotajiem būvdarbiem;
- piekļuves un pārvietošanās ierobežojumiem;
- komunālo pakalpojumu pārtraukumiem;
- drošības prasībām;
- projekta progresu;
- būtiskām izmaiņām darbu apjomā vai izmaksās.

Par labu praksi uzskatāma regulāra informācijas sniegšana vismaz reizi nedēļā. Būvnieks, projekta vadītājs vai pārvaldnieks var informēt iedzīvotājus par iepriekšējā nedēļā paveiktajiem darbiem, aktuālajiem jautājumiem un nākamajā nedēļā plānotajām aktivitātēm. Šāda pieeja palīdz savlaicīgi sagatavoties iespējamām neērtībām un veicina uzticēšanos projekta īstenošanas procesam.

Par komunikācijas procesa koordinēšanu ieteicams noteikt atbildīgo personu - pārvaldnieku, projekta vadītāju vai inženierkonsultantu, kas nodrošina informācijas apriti starp dzīvokļu īpašniekiem, būvnieku un pārējām projektā iesaistītajām pusēm.

Savlaicīga, saprotama un regulāra komunikācija palīdz mazināt konfliktus, veicina iedzīvotāju iesaisti un nodrošina sekmīgāku projekta īstenošanu.

13.11. Projekta pabeigšana un rezultātu izvērtēšana

Ēkas atjaunošanas projekts nebeidzas ar būvdarbu pabeigšanu. Pēc darbu nodošanas ekspluatācijā ieteicams veikt projekta rezultātu izvērtēšanu, lai pārliecinātos par sasniegtajiem mērķiem, izvērtētu iegūto pieredzi un nodrošinātu kvalitatīvu ēkas turpmāko pārvaldību.



Īpaša uzmanība jāpievērš visu projekta dokumentu, garantiju dokumentācijas, izpilddokumentācijas un būvdarbu pieņemšanas aktu sakārtošanai un uzglabāšanai. Šī informācija kļūst par daļu no mājas lietas un kalpo par pamatu ēkas turpmākajai uzturēšanai, garantijas saistību administrēšanai un nākamo atjaunošanas projektu plānošanai.

Sistemātiska projekta rezultātu izvērtēšana palīdz uzkrāt pieredzi, pieņemt pamatotākus lēmumus nākotnē un nodrošināt ilgtermiņa ieguvumu no veiktajiem ieguldījumiem.

13.12. Galvenie secinājumi

Daudzdzīvokļu mājas atjaunošanas projekta kvalitāti nosaka ne tikai būvdarbu rezultāts, bet arī caurskatāms, profesionāli vadīts un dokumentēts process visā projekta īstenošanas laikā no būvdarbu uzsākšanas līdz garantijas perioda beigām.

Galvenie secinājumi:

- Skaidri noteikta atbildību sadale starp pasūtītāju, pārvaldnieku, projektētāju, būvnieku, būvuzraugu un autoruzraugu ir priekšnoteikums kvalitatīvai projekta īstenošanai.
- Būvuzraudzība un autoruzraudzība nodrošina neatkarīgu kontroli pār būvdarbu atbilstību projektam, normatīvo aktu prasībām un kvalitātes standartiem.
- Kvalitātes kontrole jāveic nepārtraukti visa būvniecības procesa laikā, īpašu uzmanību pievēršot slēptajiem darbiem, izmantotajiem materiāliem un izpilddokumentācijai.
- Visām izmaiņām būvdarbu laikā jābūt tehniski pamatotām, dokumentētām, finansiāli izvērtētām un saskaņotām noteiktajā kārtībā.
- Regulāra un savlaicīga komunikācija ar dzīvokļu īpašniekiem veicina uzticēšanos projektam, mazina konfliktu riskus un nodrošina informētu lēmumu pieņemšanu.
- Projekta noslēgumā jāveic rezultātu izvērtēšana, apkopojot informāciju par sasniegtajiem mērķiem, izmaksām, kvalitāti un ekspluatācijas rādītājiem.
- Garantijas periodā būtiska ir regulāra objekta uzraudzība, savlaicīga defektu identificēšana un garantijas saistību izpildes kontrole.

- Garantijas perioda efektivitāti veicina līgumā paredzētas regulāras objekta apsekošanas, visu iesaistīto pušu sadarbība un ēkas faktiskās ekspluatācijas datu izvērtēšana.
- Visa projekta gaitā sagatavotā dokumentācija, pieņemtie lēmumi, kvalitātes kontroles rezultāti un garantijas informācija veido vienotu zināšanu kopumu, kas kļūst par daļu no mājas lietas un kalpo par pamatu turpmākai ēkas pārvaldībai.

Kopumā caurskatāms, dokumentēts un profesionāli pārvaldīts būvniecības process ļauj samazināt tehniskos un finanšu riskus, nodrošināt kvalitatīvu rezultātu un aizsargāt dzīvokļu īpašnieku ilgtermiņa intereses.

14. RĪCĪBAS PLĀNS UN REKOMENDĀCIJAS LATGALES PAŠVALDĪBĀM, PĀRVALDNIEKIEM UN DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKIEM

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošana ir ilgtermiņa process, kura sekmīgai īstenošanai nepieciešama savlaicīga plānošana, kvalitatīva sagatavošanās, pieejams finansējums un cieša sadarbība starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem, pašvaldībām un nozares speciālistiem.

Šajā dokumentā aplūkotie jautājumi apliecina, ka veiksmīga ēku atjaunošana nav tikai būvdarbu vai energoefektivitātes pasākumu īstenošana. Tā ir sistemātiska rīcība, kas sākas ar ēkas tehniskā stāvokļa izvērtēšanu, turpinās ar pārdomātu lēmumu pieņemšanu, finansējuma piesaisti, profesionālu projekta vadību un noslēdzas ar kvalitatīvu ēkas ekspluatāciju pēc atjaunošanas.

Latgales reģionā īpaši svarīga ir visu iesaistīto pušu sadarbība, jo dzīvojamais fonds lielā mērā ir novecojis, savukārt pieejamie finanšu un cilvēkresursi bieži ir ierobežoti. Tādēļ būtiska nozīme ir mērķtiecīgai pašvaldību politikai, profesionālai pārvaldīšanai un aktīvai dzīvokļu īpašnieku iesaistei.

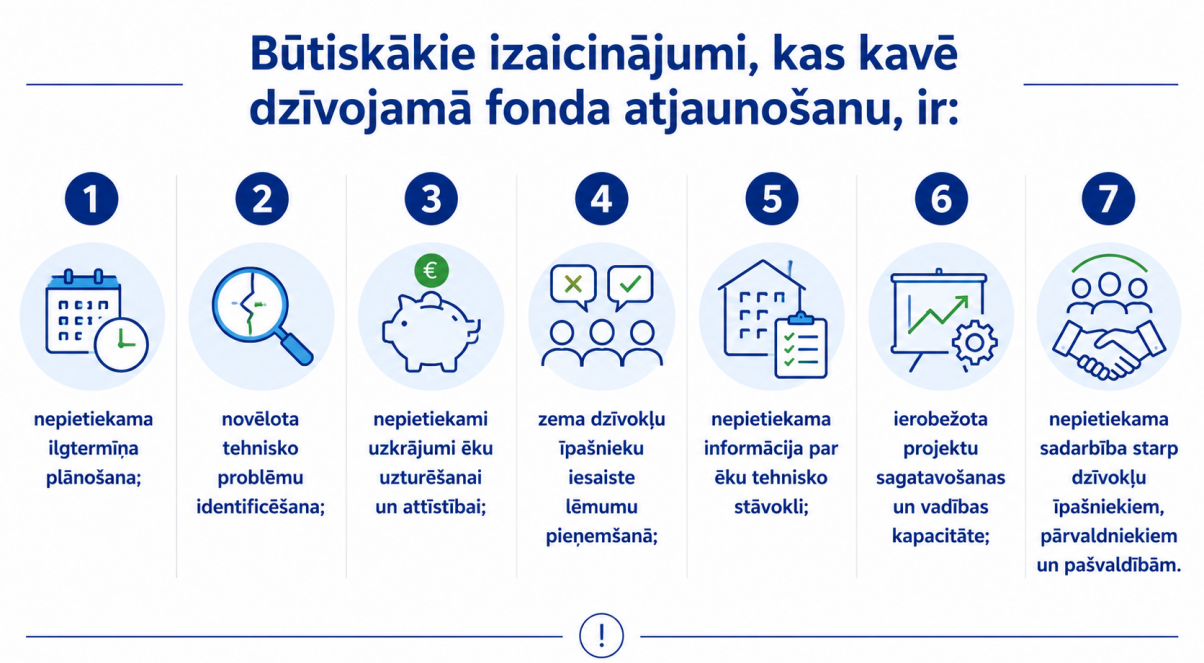
Šīs nodaļas mērķis ir apkopot praktiskas rekomendācijas un prioritāros rīcības virzienus, kas palīdzētu veicināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanu Latgales pašvaldībās, uzlabot dzīvojamā fonda kvalitāti, paaugstināt energoefektivitāti un nodrošināt ilgtspējīgu dzīves vidi nākamajām paaudzēm.

14.1. No problēmu risināšanas uz plānveidīgu dzīvojamā fonda attīstību

Šī dokumenta izstrādes laikā analizētie dati, pašvaldību un iedzīvotāju aptauju rezultāti, valsts institūciju secinājumi, kā arī nozares ekspertu un praktiskās pieredzes atziņas apliecina, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju galvenās problēmas nav saistītas tikai ar finansējuma pieejamību. Daudzos gadījumos izšķirošā nozīme ir savlaicīgai plānošanai, kvalitatīvai pārvaldībai, informācijas pieejamībai un īpašnieku spējai pieņemt pārdomātus lēmumus.

Dokumentā aplūkotie jautājumi par ēku tehnisko stāvokli, datu iegūšanu, tehnisko apsekošanu, energoefektivitāti, finansējumu, projektu sagatavošanu, iepirkumiem, būvdarbu

kvalitātes kontroli un garantijas periodu veido vienotu secinājumu - veiksmīga dzīvojamā fonda attīstība sākas ilgi pirms būvdarbu uzsākšanas.



Tādēļ turpmāk dzīvojamā fonda pārvaldībā nepieciešams pakāpeniski pāriet no reaģēšanas uz problēmām pēc to rašanās uz sistemātisku un datos balstītu plānošanu. Tas nozīmē regulāru ēku tehniskā stāvokļa novērtēšanu, ilgtermiņa atjaunošanas plānu sagatavošanu, uzkrājumu veidošanu, profesionālu projektu vadību un savlaicīgu finansējuma piesaisti.

Īpaši Latgales pašvaldībās būtiska nozīme būs koordinētai sadarbībai starp pašvaldībām, pārvaldniekiem, dzīvokļu īpašniekiem, finanšu institūcijām un būvniecības nozares speciālistiem. Tikai šāda pieeja ļaus pakāpeniski uzlabot dzīvojamā fonda tehnisko kvalitāti, energoefektivitāti, drošību un konkurētspēju ilgtermiņā.

Galvenā atziņa: ilgtspējīga dzīvojamā fonda attīstība nav vienreizējs renovācijas projekts, bet nepārtraukts plānošanas, pārvaldības un ieguldījumu process, kurā savlaicīgi pieņemti lēmumi vienmēr izmaksā mazāk nekā novēlota problēmu risināšana.

Ilgtspējīga dzīvojamā fonda attīstība balstās uz pieciem pamatprincipiem:



14.2. Prioritātes dzīvokļu īpašniekiem

Dzīvokļu īpašnieki ir galvenie lēmumu pieņēmēji daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, uzturēšanā un attīstībā. Neviens valsts, pašvaldības vai finanšu institūcijas atbalsta instruments nevar aizstāt īpašnieku iesaisti un atbildību par pieņemtajiem lēmumiem. Ēkas tehniskais stāvoklis, finanšu ilgtspēja un dzīves kvalitāte ilgtermiņā ir tieši atkarīga no īpašnieku spējas savlaicīgi plānot un rīkoties. Dzīvokļu īpašniekiem ieteicams:

Sakārtot pārvaldīšanas sistēmu

- regulāri sekot līdzi mājas lietai un tās aktualitātēm;
- piedalīties dzīvokļu īpašnieku sapulcēs un aptaujās;
- iepazīties ar finanšu pārskatiem un uzkrājumu stāvokli;
- sekot ēkas tehniskajam stāvoklim;
- iesaistīties būtisku lēmumu pieņemšanā.

Veidot pietiekamus uzkrājumus

- plānot ieguldījumus ilgtermiņā;
- nodrošināt uzkrājumus tehniskajām apsekošanām, projektēšanai un remontdarbiem;
- neveidot pārvaldīšanu tikai pēc minimālo izmaksu principa.

Regulāri novērtēt ēkas tehnisko stāvokli

- ievērot normatīvajos aktos noteiktos apsekošanas termiņus;
- sekot speciālistu rekomendācijām;
- savlaicīgi novērst konstatētos bojājumus.

Plānot ne tikai remontus, bet arī attīstību

- uzlabot energoefektivitāti;
- veicināt klimata noturību;
- uzlabot pieejamību dažādām iedzīvotāju grupām;
- izvērtēt civilās aizsardzības un drošības risinājumus.

Pieņemt lēmumus, balstoties uz datiem un ilgtermiņa ieguvumiem

- izmantot tehnisko apsekojumu, energosertifikātu un energoauditu rezultātus;
- izvērtēt ieguldījumu ekonomisko pamatojumu;
- analizēt ne tikai sākotnējās izmaksas, bet arī ilgtermiņa ieguvumus un ekspluatācijas izmaksas.

14.3. Prioritātes pārvaldniekiem

Pārvaldnieki ir galvenie profesionālie partneri dzīvokļu īpašniekiem ēku uzturēšanā un attīstībā. Turpmākajos gados pārvaldnieku loma arvien vairāk pāries no administratīvu funkciju izpildes uz datu pārvaldību, projektu vadību un konsultatīvu atbalstu. Pārvaldniekiem ieteicams:

Attīstīt datu pārvaldību

- digitalizēt mājas lietu;
- uzturēt aktuālu tehnisko dokumentāciju;
- uzkrāt un analizēt energopatēriņa datus;
- izmantot digitālus pārvaldīšanas risinājumus.

Veidot ilgtermiņa uzturēšanas un attīstības plānus

- plānot ieguldījumus vismaz 10 gadu perspektīvā;
- sasaistīt tehnisko stāvokli ar finanšu plānošanu;
- regulāri aktualizēt prioritāros darbus.

Stiprināt komunikāciju ar dzīvokļu īpašniekiem

- regulāri informēt par ēkas tehnisko stāvokli;
- skaidrot plānotos ieguldījumus un to nepieciešamību;
- sniegt salīdzināmus tehnisko risinājumu variantus.

Attīstīt projektu vadības kompetenci

- organizēt renovācijas un atjaunošanas projektus;
- koordinēt finansējuma piesaisti;
- nodrošināt kvalitatīvu iepirkumu organizēšanu;
- sekot darbu kvalitātei un rezultātu sasniegšanai.

Veicināt preventīvu pārvaldību

- savlaicīgi identificēt tehniskos riskus;
- nepieļaut bojājumu uzkrāšanos;
- pāriet no avāriju novēršanas uz plānveidīgu ēku uzturēšanu un attīstību.

14.4. Prioritātes pašvaldībām

Pašvaldībām ir būtiska loma dzīvojamā fonda attīstības koordinēšanā un atbalsta pasākumu nodrošināšanā vietējā līmenī. To uzdevums ir radīt priekšnosacījumus, kas veicina dzīvojamā fonda sakārtošanu un ilgtspējīgu attīstību. Pašvaldībām ieteicams:

Plānot dzīvojamā fonda attīstību

- izstrādāt vai aktualizēt dzīvojamā fonda attīstības stratēģijas;
- ņemt vērā demogrāfiskās tendences un attīstības prioritātes;
- identificēt prioritāri attīstāmās teritorijas.

Veidot dzīvojamā fonda datu bāzes

- apkopot informāciju par ēku tehnisko stāvokli;
- uzkrāt datus par energosertifikātiem un renovācijas projektiem;
- identificēt neizmantoto un degradēto dzīvojamo fondu.

Attīstīt atbalsta programmas

- tehniskajām apsekošanām;
- energoauditiem;
- projektēšanai;
- teritoriju labiekārtošanai;
- energopārvaldības risinājumiem.

Nodrošināt konsultatīvo atbalstu

- organizēt seminārus un informatīvus pasākumus;
- popularizēt labās prakses piemērus;
- veicināt sadarbību starp dzīvokļu īpašniekiem un speciālistiem.

14.5. Prioritātes Latgales plānošanas reģionam

Latgales plānošanas reģions var kļūt par nozīmīgu koordinējošo partneri dzīvojamā fonda attīstības jautājumos, nodrošinot zināšanu pārnesi, pieredzes apmaiņu un datu analīzi reģionālā līmenī. Ieteicamie rīcības virzieni:

Veidot reģionālu zināšanu platformu - reģionālo mājokļu konsultāciju centru

- metodiskajiem materiāliem;
- labās prakses piemēriem;
- finansējuma iespējām;
- ekspertu konsultācijām.

Organizēt regulāru pieredzes apmaiņu

- konferences;
- seminārus un vebinārus;
- pieredzes vizītes;
- pārvaldnieku forumus.

Attīstīt dzīvojamā fonda monitoringa sistēmu

- apkopot datus par ēku tehnisko stāvokli;
- sekot renovācijas progresam;
- analizēt energoefektivitātes rādītājus;
- vērtēt mājokļu pieejamības tendences.

Veicināt reģionālo sadarbību

- energokopienu veidošanā;
- kopīgu iepirkumu organizēšanā;
- pilotprojektu īstenošanā;
- inovāciju ieviešanā dzīvojamajā fondā.

14.6. Prioritātes valsts institūcijām

Valsts institūcijām ir būtiska loma normatīvās vides pilnveidošanā, finansējuma pieejamības nodrošināšanā un vienotas informācijas sistēmas attīstībā. Valsts līmenī ieteicams:

Pilnveidot atbalsta sistēmas

- nodrošināt prognozējamu finansējuma pieejamību;
- samazināt administratīvo slogu;
- veicināt dažāda lieluma dzīvojamo māju iesaisti atbalsta programmās.

Attīstīt konsultatīvo atbalstu

- veidot vienotu informācijas platformu;
- nodrošināt tehniskās palīdzības instrumentus;
- izstrādāt metodiskos materiālus.

Pilnveidot dzīvojamā fonda datu pārvaldību

- attīstīt vienotu datu sistēmu par dzīvojamo fondu;
- integrēt informāciju par tehniskajām apsekošanām, energosertifikātiem un renovācijas projektiem;
- izmantot datus politikas plānošanā un finansējuma programmās.

Stiprināt nozares profesionālo kapacitāti

- attīstīt pārvaldnieku, projektu vadītāju un būvspeciālistu kompetences;
- veicināt pieredzes apmaiņu;
- atbalstīt kvalifikācijas paaugstināšanas pasākumus.

14.7. Rīcības plāns līdz 2030. gadam

Dzīvojamā fonda attīstība ir ilgtermiņa process, kura rezultāti sasniedzami tikai ar sistemātisku un secīgu rīcību. Pamatojoties uz šajā dokumentā identificētajiem izaicinājumiem un prioritātēm, ieteicams īstenot pakāpenisku rīcības plānu līdz 2030. gadam, koncentrējoties gan uz datu un plānošanas sistēmu pilnveidošanu, gan uz praktisku atjaunošanas projektu īstenošanu.

Pirmajā posmā prioritāri ir radīt priekšnosacījumus kvalitatīvai lēmumu pieņemšanai - apzināt dzīvojamo fondu, uzlabot tehniskās informācijas pieejamību, stiprināt uzkrājumu veidošanu un attīstīt atbalsta instrumentus. Savukārt otrajā posmā lielāks uzsvars liekams uz energoefektivitātes projektu īstenošanu, energopārvaldības sistēmu ieviešanu un ilgtspējīgas dzīvojamā fonda pārvaldības nodrošināšanu.

Rīcības plāns līdz 2030. gadam

Prioritāte	2026–2027	2028–2030
Dzīvojamā fonda datu apzināšana	✓	
Tehnisko apsekojumu pieejamības uzlabošana	✓	✓
Uzkrājumu fondu veicināšana	✓	✓
Pašvaldību atbalsta programmu attīstība	✓	✓
Renovācijas projektu sagatavošana	✓	✓
Energopārvaldības sistēmu ieviešana		✓
Civilās aizsardzības risinājumu integrēšana	✓	✓
Energoefektivitātes projektu īstenošana		✓
Reģionālās sadarbības stiprināšana	✓	✓

Galvenā atziņa: līdz 2030. gadam prioritātei jābūt ne tikai atsevišķu ēku renovācijai, bet arī ilgtspējīgas dzīvojamā fonda pārvaldības sistēmas izveidei, kas balstīta datos, savlaicīgā plānošanā, regulāros uzkrājumos un koordinētā sadarbībā starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem, pašvaldībām un valsts institūcijām. Tas ļaus pakāpeniski pāriet no reaģēšanas uz problēmām uz plānveidīgu dzīvojamā fonda attīstību visā Latgales reģionā.

14.8. Noslēguma secinājumi

Latgales daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds ir viens no nozīmīgākajiem reģiona sociālās, ekonomiskās un teritoriālās attīstības resursiem. Vienlaikus tas ir arī viens no lielākajiem nākotnes izaicinājumiem, jo ievērojama daļa dzīvojamo ēku tuvojas savas ekspluatācijas cikla kritiskajai robežai un prasa arvien lielākus ieguldījumus drošības, energoefektivitātes un dzīves kvalitātes nodrošināšanai.

Šajā dokumenetā aplūkotie jautājumi apliecina, ka daudzdzīvokļu māju atjaunošana nav tikai būvniecības vai finansējuma jautājums. Tā ir ilgtermiņa pārvaldības, plānošanas un sadarbības sistēma, kuras pamatā ir kvalitatīvi dati, savlaicīga tehniskā stāvokļa novērtēšana, regulāri uzkrājumi, profesionāla projektu sagatavošana un atbildīga lēmumu pieņemšana.

Dokumenta izstrādes gaitā analizētā informācija ļauj izdarīt vairākus būtiskus secinājumus:

- savlaicīga tehniskā apsekošana un ēkas stāvokļa izvērtēšana ir priekšnoteikums pamatotiem lēmumiem;
- regulāri uzkrājumi būtiski palielina ēkas spēju piesaistīt ārējo finansējumu un īstenot atjaunošanas projektus;
- energoefektivitātes pasākumi ir tikai viena daļa no kompleksas ēkas atjaunošanas;
- kvalitatīva projektēšana, profesionāla projektu vadība un efektīvi iepirkumi būtiski samazina sadārdzinājuma riskus;

- būvuzraudzība, autoruzraudzība, kvalitātes kontrole un garantijas perioda uzraudzība ir būtiski priekšnoteikumi ieguldījumu ilgtspējai;
- pašvaldību, pārvaldnieku, finanšu institūciju un dzīvokļu īpašnieku sadarbība ir viens no galvenajiem veiksmīgas atjaunošanas priekšnoteikumiem.

Turpmākās attīstības panākumi būs atkarīgi no spējas pāriet no reaģēšanas uz problēmām un avāriju seku novēršanas uz plānveidīgu dzīvojamā fonda pārvaldību, risku vadību un ilgtermiņa ieguldījumu plānošanu.

Šī dokumenta centrālā atziņa ir vienkārša:

Droša, energoefektīva un ilgtspējīga daudzdzīvokļu māja neveidojas renovācijas projekta laikā. Tā sākas ar kvalitatīvu pārvaldīšanu, regulāru tehniskā stāvokļa uzraudzību, uzkrājumu veidošanu un savlaicīgi pieņemtiem lēmumiem.

Latgales pašvaldībām, pārvaldniekiem un dzīvokļu īpašniekiem ir visas iespējas pakāpeniski uzlabot dzīvojamo fondu, izmantojot pieejamās zināšanas, finansējuma instrumentus un profesionālo atbalstu. Apvienojot datos balstītu pieeju, efektīvu pārvaldību, ilgtspējīgu finansēšanu un savstarpēju sadarbību, iespējams nodrošināt ne tikai ēku saglabāšanu, bet arī drošu, kvalitatīvu un konkurētspējīgu dzīves vidi nākamajām paaudzēm.

Tieši šāda pieeja ir priekšnoteikums Latgales reģiona ilgtspējīgai attīstībai, iedzīvotāju labklājībai un dzīvojamā fonda pakāpeniskai modernizācijai līdz 2030. gadam un turpmāk.